



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Programma
**Aan de slag met de
Omgevingswet**

Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet

Bijlage Rekenvoorbeelden

Mei 2022

Inhoudsopgave

1	Introductie	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Uitgangspunten	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Rekenvoorbeelden De Munterij zonder tijdvak	5
2.1	Moment omgevingsplan	5
2.1.1	<i>De Munterij zonder tijdvak bij omgevingsplan</i>	5
2.1.2	<i>Programmascenario De Munterij</i>	7
2.1.3	<i>Maximumbedrag kostenverhaal (kostenplafond)</i>	8
2.1.4	<i>Grondopbrengsten</i>	11
2.1.5	<i>Maximum te verhalen kosten per activiteit</i>	12
2.1.6	<i>Kostenverhaalregels De Munterij zonder tijdvak</i>	15
2.1.7	<i>Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen</i>	15
2.1.8	<i>Financieel resultaat per eigenaar</i>	17
2.1.9	<i>Financiële bijdragen</i>	18
2.1.10	<i>Berekening financiële bijdragen</i>	19
2.2	Moment beschikking in jaar 2	20
2.2.1	<i>De Munterij zonder tijdvak in jaar 2</i>	20
2.2.2	<i>Maximumbedrag kostenverhaal</i>	21
2.2.3	<i>Maximum te verhalen kosten per activiteit</i>	23
2.2.4	<i>Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen</i>	24
2.2.5	<i>Financieel resultaat per eigenaar</i>	25
2.3	Moment tussentijdse afrekening in jaar 7	26
2.3.1	<i>De Munterij zonder tijdvak in jaar 7</i>	26
2.3.2	<i>Uitwerkingen rekenvoorbeelden jaar 7</i>	27
2.3.3	<i>Maximumbedrag kostenverhaal</i>	27
2.3.4	<i>Tussentijdse afrekening eigenaar A</i>	28
3	Rekenvoorbeelden De Munterij met tijdvak	31
3.1	Moment omgevingsplan	31
3.1.1	<i>De Munterij met tijdvak bij omgevingsplan</i>	31
3.1.2	<i>Overige uitgangspunten</i>	32
3.1.3	<i>Kosten</i>	32
3.1.4	<i>Grondopbrengsten</i>	33
3.1.5	<i>Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten</i>	34
3.1.6	<i>Macro-aftopping</i>	35
3.1.7	<i>Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar</i>	35
3.1.8	<i>Kostenverhaalregels De Munterij met tijdvak</i>	37
3.1.9	<i>Financieel resultaat per eigenaar</i>	37
3.1.10	<i>Financiële bijdragen</i>	38
3.1.11	<i>Berekening financiële bijdragen</i>	39

3.2	Moment beschikking in jaar 2	40
3.2.1	<i>De Munterij met tijdvak in jaar 2</i>	40
3.2.2	<i>Kosten</i>	41
3.2.3	<i>Opbrengsten</i>	42
3.2.4	<i>Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten</i>	43
3.2.5	<i>Macro-aftopping</i>	44
3.2.6	<i>Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar</i>	44
3.2.7	<i>Financieel resultaat per eigenaar</i>	46
3.3	Moment tussentijdse afrekening in jaar 7	47
3.3.1	<i>De Munterij met tijdvak in jaar 7</i>	47
3.3.2	<i>Kosten</i>	48
3.3.3	<i>Opbrengsten</i>	48
3.3.4	<i>Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten</i>	49
3.3.5	<i>Macro-aftopping</i>	50
3.3.6	<i>Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar en tussentijdse afrekening</i>	50
4	Vergelijkingen	52
4.1	Inleiding	52
4.2	Kosten	52
4.3	Financiële resultaten per eigenaar en voor gemeente als publiekrechtelijke instantie	53
4.4	Resultaat voor gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van 75/90-scenario	54
5	Jaarschijvenoverzichten	58
	Colofon	60

1 Introductie

1.1 Inleiding

De in de handreiking behandelde onderwerpen over het kostenverhaal en bijkomende onderwerpen zijn in deze bijlage voorzien van rekenvoorbeelden. Dit is gedaan aan de hand van een daartoe ingerichte, uitgebreide casus. De casus is zodanig ingericht dat alle van belang zijnde onderwerpen aan de orde komen. Voor wat betreft het kostenverhaal zijn daarbij zowel rekenvoorbeelden ingericht voor het model met als zonder tijdvak. De casus heeft als projectnaam “De Munterij” meegekregen en is bewust fictief en schematisch gehouden.

1.2 Uitgangspunten

Bij het doornemen van de casus is een aantal uitgangspunten van belang:

- De casus probeert een reële situatie te schetsen. De praktijk van gebiedsontwikkeling is weerbarstig en kent vele smaken en varianten. De casus kan dit niet allemaal omvatten, maar geeft inzicht in allerlei aspecten die voor het kostenverhaal relevant zijn.
- Omwille van eenvoud zijn her en der in de tekst specifieke uitgangspunten geformuleerd die soms niet direct matchen met de praktijk, maar op die manier wel beter inzicht bieden. Waar van toepassing is dit vermeld of blijkt dit uit de context.
- De casus wordt gaandeweg de bijlage geïntroduceerd en her en der licht aangepast om bepaalde onderwerpen waar aan de orde van een voorbeeld te kunnen voorzien. Voor een goed beeld en inzicht is het raadzaam de bijlage integraal door te nemen.
- De gepresenteerde rekenvoorbeelden betreffen “slechts” rekenkundige uitwerkingen van toe te passen wetsartikelen. Deze bijlage gaat niet in op de strategische overwegingen om bij het toepassen van verplicht kostenverhaal te kiezen voor het model met of zonder tijdvak. Die overwegingen zijn vastgelegd in hoofdstuk 9 van de handreiking. Deze bijlage toont de rekenkundige uitwerkingen die horen bij de ene of andere keuze en de aandachtspunten die daarbij gelden.

1.3 Leeswijzer

Zoals gemeld, presenteert deze bijlage zowel rekenvoorbeelden uitgaande van de route met als zonder tijdvak. In hoofdstuk 2 wordt gestart met de route zonder tijdvak; een organische ontwikkeling. Project De Munterij wordt geïntroduceerd waarna rekenvoorbeelden volgen zoals die gelden bij eerste opname van de kostenverhaalregels in het omgevingsplan voor dit gebied. Vervolgens volgen rekenvoorbeelden uitgaande van de situatie van het project in jaar 2; het jaar waarin de eerste beschikking wordt aangevraagd en verleend. Tot slot volgen nog rekenvoorbeelden uitgaande van de situatie in jaar 7, waarin de eerste tussentijdse afrekening wordt aangevraagd.

In hoofdstuk 3 volgen rekenvoorbeelden zoals die gelden in het model met tijdvak. Ook hier wordt dit gedaan uitgaande van de drie zelfde momenten in de ontwikkeling:

- De eerste vaststelling van de regels
- De situatie in jaar 2
- De situatie in jaar 7

Hoofdstuk 4 van deze bijlage bevat enkele cijfermatige vergelijkingen van de beide modellen. In hoofdstuk 5 zijn twee jaarschijvenoverzichten opgenomen. Hier wordt een aantal keer naar verwezen in de rest van de tekst.

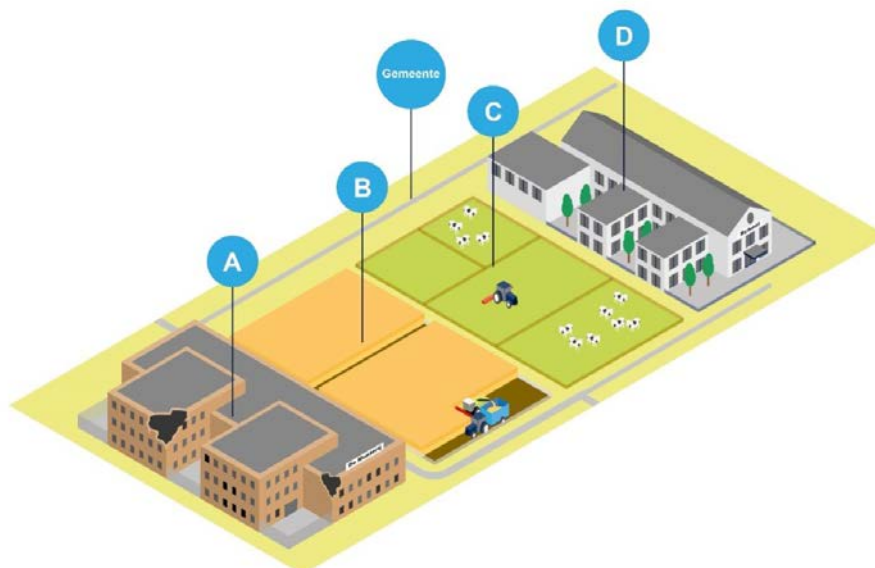
2 Rekenvoorbeelden De Munterij zonder tijdvak

2.1 Moment omgevingsplan

2.1.1 De Munterij zonder tijdvak bij omgevingsplan

Plangebied De Munterij is in de huidige situatie een duidelijk afgebakend en wat verrommeld gebied. In het gebied bevinden zich verschillende niet samenhangende functies op percelen van verschillende eigenaren. Er bevindt zich een verouderd kantoorpand van de vroegere “Munterij” dat niet meer in gebruik is en een school die door centralisatie van verschillende scholen niet meer in gebruik is als school, maar waar af en toe muziek- en sportlessen worden gegeven. Verder bestaat het gebied nog uit een tweetal agrarische percelen waarvan een van de eigenaren heeft aangegeven op termijn de agrarische activiteiten te willen beëindigen; wanneer precies is onduidelijk. Het openbaar gebied is in eigendom bij de gemeente. Schematisch ziet het gebied er daarmee als volgt uit inclusief een weergave van de eigenaren.

Figuur B.1.1 Plangebied De Munterij



Onderstaande tabel presenteert het ruimtegebruik in de huidige situatie ook hier inclusief de eigenaren.

Tabel B.1.1 Ruimtegebruik en eigendommen De Munterij

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	Ruimtegebruik
A	10.000	Kantoor
B	10.000	Agrarisch
C	10.000	Agrarisch
D	10.000	School
Gemeente	40.000	Openbaar gebied
Totaal	80.000	

De eigenaar van het kantoorgebouw heeft aangegeven het verouderde gebouw graag te slopen en te vervangen door woningbouw. De gemeente is in principe bereid hieraan mee te werken en ziet een kans om ook de andere eigenaren in het gebied te bewegen tot het ondernemen van bouwactiviteiten. De gemeente heeft daarbij een meer samenhangend gemengd woon-/werkgebied voor ogen in aansluiting op het ten zuiden van De Munterij gelegen plangebied waar eenzelfde ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Alles afgewogen en getriggerd door het initiatief van eigenaar A wenst de gemeente bouwactiviteiten voor het geheel van De Munterij mogelijk te maken. Het doel van de gemeente is dat een nieuw gemengd gebied ontstaat en de huidige verrommelde situatie plaatsmaakt voor een mooie, nieuwe leefomgeving.

Het is niet vastomlijnd waar welke functies gerealiseerd worden. De gemeente wil dit aan de markt overlaten en aan de initiatieven die wel of niet gaan ontstaan. Planologisch gezien wil de gemeente drie onderdelen borgen:

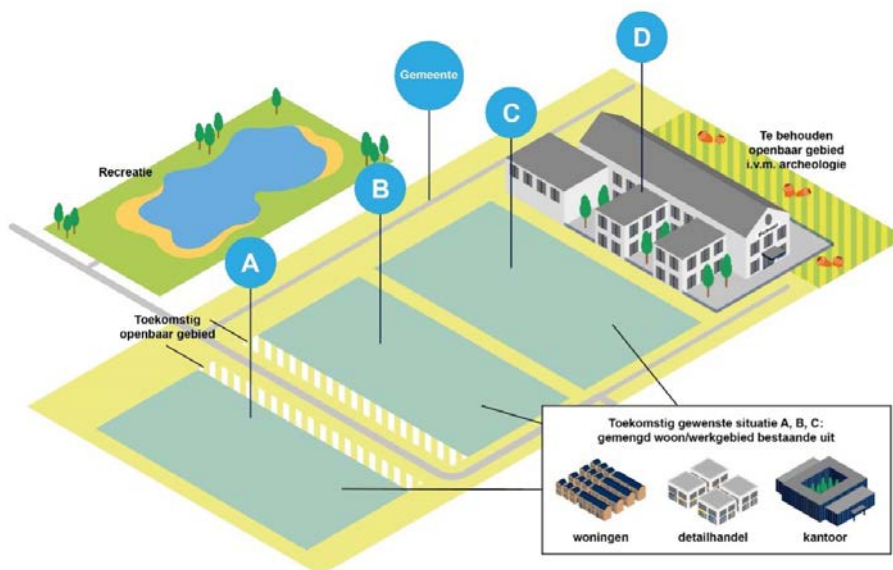
- In de toekomstige situatie zou een samenhangende mix moeten ontstaan van wonen en werken, waarbij de nadruk ligt op wonen. Ondersteunende detailhandel- en kantoorvoorzieningen zijn echter onderdeel van de toekomstig beoogde gemengde situatie.
- Het openbaar gebied gelegen tussen de eigendommen van eigenaar A en B is een doorgaande route die een knelpunt in de doorstroom zal vormen bij realisatie van de beoogde nieuwe situatie. De gemeente wil vastleggen dat deze route verbreed wordt ten behoeve van een betere doorstroom. Een exact nieuw wegprofiel is echter nog niet ontworpen. Verbreding zal er naar alle waarschijnlijkheid hoe dan ook toe leiden dat een gedeelte van het bestaand privaat gebied van eigenaren A en B openbaar zal moeten worden.
- De ondergrond van een gedeelte van het openbaar gebied bevat archeologisch waardevolle elementen. Deze hoeven niet opgegraven te worden, maar dit gedeelte van het openbaar gebied moet behouden blijven en kent een oppervlak van 5.000 m².

Naast deze eisen voorziet de gemeente, bij realisatie van woningbouw in De Munterij, een lager percentage sociale huurwoningen dan in het gemeentelijk beleid vastligt. Reden hiervoor is dat in de direct omringende wijken al een substantieel aandeel sociale huurwoningen aanwezig is. Dit betekent wel dat elders in de gemeente relatief meer sociale huurwoningen nodig zijn om op gemeenteniveau de beoogde norm van 30% te halen. De locatie daarvoor heeft de gemeente al op het oog en kent, mede door het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen, een negatieve grondexploitatie. De gemeente wenst een en ander te verevenen.

Tot slot geldt bij ontwikkeling van gebied De Munterij een relatie met een verderop gelegen recreatiegebied. Realisatie van het recreatiegebied is geen direct gevolg van ontwikkeling van De Munterij, maar er is wel sprake van een functionele samenhang en profijt.

Onderstaande figuur toont de verschillende onderdelen.

Figuur B.1.2 Onderdelen toekomstig gewenste situatie plangebied De Munterij



De gemeente heeft, naast de eerder genoemde signalen (bouwinitiatief van eigenaar A en op termijn beëindiging van de agrarische activiteiten van eigenaar C), van de andere eigenaren geen signalen ontvangen te willen overgaan tot transformatie van hun eigendommen en ziet ook geen reden hier een actieve rol in te spelen.

Alles afwegende kiest de gemeente voor het vastleggen van de verschillende bouw mogelijkheden in het omgevingsplan en het vastleggen van de drie eerder genoemde randvoorwaarden. Met betrekking tot de regels over het kostenverhaal wordt in deze situatie door de gemeente uitgegaan van het model zonder tijdvak.

2.1.2 Programmascenario De Munterij

De eerste stap bij het opstellen van de kostenverhaalregels zonder tijdvak is het vastleggen van het maximum aan te verhalen kosten: het kostenplafond. Voor een eerste inschatting daarvan gaat de gemeente ervan uit dat alle eigenaren tot ontwikkeling van hun eigendommen overgaan. Daarbij gaat de gemeente ook een gedeelte van haar eigen gronden ontwikkelen. Ook die bouw mogelijkheden zijn meegenomen. Het betreft een oppervlakte van ongeveer 10.000 m². Hoewel het omgevingsplan niet vastlegt waar welke activiteiten precies moeten plaatsvinden, stelt de gemeente op basis van een eerste volumestudie een mogelijk scenario op. Dit scenario ziet er als volgt uit, waarbij voor kantoor en detailhandel geldt dat de weergegeven metrages oppervlakten grond betreffen.

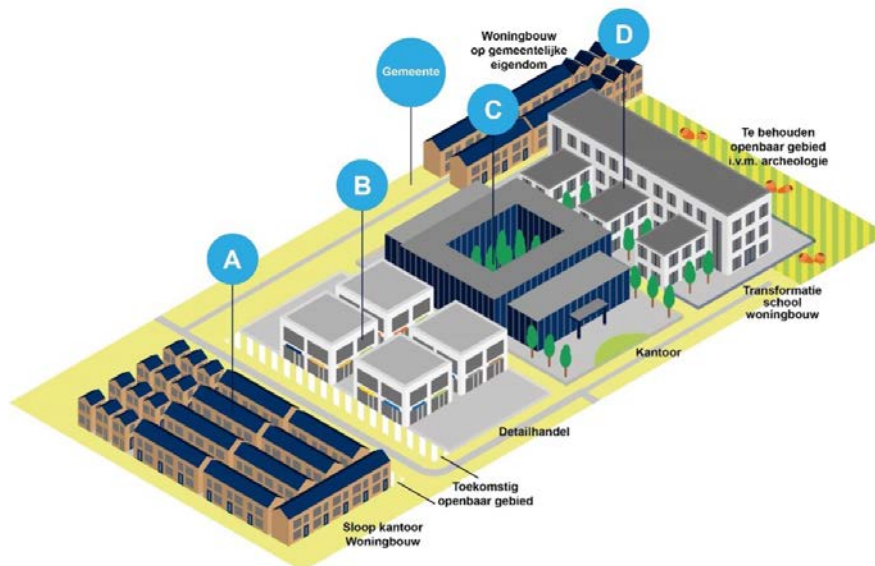
Tabel B.1.2 Scenario programma De Munterij

Woningcategorie	A	B	C	D	Gemeente	TOTAAL
Appartementen sociale huur	10			40	22	72
Appartementen sociale koop	14					14
Appartementen middenhuur	40			95		135
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	8				10	18
Kantoor			10.000			10.000
Detailhandel		8.000				8.000
TOTAAL	80	8.000	10.000	135	70	

Woningcategorie	Aantal	%
Appartementen sociale huur	72	25%
Appartementen sociale koop	14	5%
Appartementen middenhuur	135	47%
Rijwoningen	46	16%
Vrijstaande woningen	18	6%
TOTAAL	285	100%

Op de kaart zou dit er als volgt uitzien, waarbij het uitgangspunt is dat de school behouden blijft, maar getransformeerd wordt naar woningen.

Figuur B.1.3 Scenario programma De Munterij



Dit ingerichte scenario biedt de gemeente, tezamen met de verschillende oppervlaktes uit de ruimtegebruikstabel, een eerste houvast om tot een onderbouwd maximumbedrag aan te verhalen kosten te komen.

2.1.3 Maximumbedrag kostenverhaal (kostenplafond)

De kostensoorten uit deel A van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit worden vervolgens langsgelopen en van een eerste grove raming op basis van kengetallen voorzien om zo tot een onderbouwd en gemotiveerd maximum te komen. Hierbij gelden onderstaande overwegingen en aandachtspunten.

Tabel A bijlage IV bij Omgevingsbesluit

Bij het bepalen van het maximumbedrag in de kostenverhaalregels van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de kostensoorten als opgenomen in tabel A van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Alleen de daarin opgenomen kostensoorten kunnen worden verhaald. Kort door de bocht gaat het daarbij om alle kosten die te relateren zijn aan het toekomstig openbaar gebied.

Waarde grond en opstallen

De waarde van de grond en opstallen van het, kort gezegd, toekomstig openbaar gebied mag/moet worden opgenomen. Een aandachtspunt daarbij bij De Munterij is dat dit toekomstig openbaar gebied niet alleen gelegen is op de huidige locatie van het openbaar gebied. Op de eigendommen van eigenaren A en B is ook toekomstig openbaar gebied voorzien. Hoewel er nog geen nieuw profiel is van de beoogde wegverbreding is de inschatting van de gemeente dat van beide eigenaren 20% van het huidige eigendom nodig is. Voor het bepalen van het totaal aan waarde voor de gronden en opstallen gelden verder onderstaande uitgangspunten.

- Voor eigenaar A geldt dat de huidige waarde op basis van het aanwezige kantoor hoger is dan de toekomstige complexwaarde. De meest recente WOZ-waarde wordt daarom gehanteerd als waarde voor de gronden en opstallen op dit eigendom. Hiervan wordt 20% (het toekomstig openbaar gebied) opgenomen als input ter bepaling van het kostenplafond. De totale WOZ-waarde bedraagt EUR 1.750.000. Er wordt dus een bedrag van EUR 350.000 opgenomen ($20\% \times 1.750.000$).
- Het eigendom van eigenaar B omvat een agrarisch perceel, hiervoor is geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor eigenaar B geldt dat de toekomstige complexwaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiervoor is, ook in het model zonder tijdvak, een taxatie noodzakelijk en

beschikbaar. Deze resulteert in een waarde van EUR 100/m². Voor deze gronden wordt daarom een waarde van EUR 200.000 aangehouden (20%*10.000*100).

- Op de eigendommen van eigenaren C en D is geen toekomstig openbaar gebied voorzien. Hiervoor geldt dus geen opgenomen waarde voor de gronden en opstallen.
- Voor het gemeentelijk eigendom geldt dat een oppervlakte van 5.000 m² behouden blijft in verband met de archeologische waardevolle ondergrond waardoor hier geen werkzaamheden mogen plaatsvinden (zie paragraaf 2.1.1). Hieraan is geen waarde toegekend.
- Een gedeelte van ongeveer 10.000 m² van het huidige openbaar gebied kan ook omgevormd worden (het door de gemeente uit te geven gebied). Ook hiervoor wordt dus, ten behoeve van het bepalen van het kostenplafond, geen waarde opgenomen.
- Voor het resterende openbaar gebied geldt de eerder reeds genoemde complexwaarde van EUR 100/m².

Naar aanleiding van voorgaande uitgangspunten resulteert onderstaande tabel.

Tabel B.1.3 Waarden grond en opstallen openbaar gebied

Toekomstig ruimtegebruik - OMGEVINGSPLAN					
Eigenaar	Totaal (m ²)	Handhaven (m ²)	Uitgeefbaar (m ²)	Openbaar (m ²)	%-openbaar
A	10.000	-	8.000	2.000	20%
B	10.000	-	8.000	2.000	20%
C	10.000	-	10.000	-	0%
D	10.000	-	10.000	-	0%
Gemeente	40.000	5.000	10.000	25.000	63%
Totaal	80.000	5.000	46.000	29.000	

Inbrengwaarde toekomstig openbaar gebied - OMGEVINGSPLAN			
Eigenaar	Complexwaarde (EUR per m ²)	WOZ-waarde (EUR)	Inbrengwaarde toekomstig openbaar gebied (EUR)
A		1.750.000	350.000
B	100		200.000
C			
D			
Gemeente	100		2.500.000
Totaal			3.050.000

Saneren

De kavel van eigenaar A is naar verwachting ernstig vervuild. De gemeente heeft slechts beperkt gegevens beschikbaar, maar omdat een gedeelte van het eigendom in de beoogde situatie openbaar wordt, wil de gemeente toch rekening houden met deze kosten bij het bepalen van het kostenplafond. Op basis van enkele referenties wordt een bedrag van EUR 75/m² aangehouden. Dit betekent dat een bedrag van EUR 150.000 voor het saneren wordt aangehouden (20%*10.000*75). In de praktijk zal een dergelijke sanering uiteraard niet gesplitst worden in twee delen (openbaar/uitgeefbaar). Dit zal door één eigenaar voor 100% gedaan worden. Dit betekent op dat moment een verrekening van bedragen over en weer.

Sloopkosten

Het verouderde kantoor zal als gevolg van de toekomstig beoogde verbreding van de weg, gesloopt moeten worden. Op basis van referentiegetallen is een totaalbedrag van EUR 250.000 bepaald. Ook hiervan is weer 20% aangehouden ter bepaling van het kostenplafond (EUR 50.000). Ook hier geldt weer dat deze werkzaamheden in de praktijk uiteraard niet gesplitst worden in twee delen. Dan geldt op dat moment een verrekening van bedragen.

Grondwerk

Voor het bepalen van kosten voor grondwerkzaamheden is een eenheidsprijs van EUR 7,50/m² aangenomen. Net als bij het bepalen van de waarden voor gronden en opstallen samenhangend met het openbaar gebied worden hier voor de oppervlakten dezelfde uitgangspunten gehanteerd. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.1.4 Raming grondwerk

Grondwerk - OMGEVINGSPLAN				
Eigenaar	Totaal (m ²)	%-openbaar	Eenheidsprijs grondwerk (per m ²)	Grondwerk toekomstig openbaar gebied (EUR)
A	10.000	20%	7,50	15.000
B	10.000	20%	7,50	15.000
C	10.000	0%	7,50	-
D	10.000	0%	7,50	-
Gemeente	40.000	63%	7,50	187.500
Totaal	80.000			217.500

Bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied is gerekend met kengetallen van respectievelijk EUR 45/m² en EUR 55/m². Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.1.5 Raming bouw- en woonrijp maken

Bouw- en woonrijp - OMGEVINGSPLAN				
Eigenaar	Totaal (m ²)	%-openbaar	Eenheidsprijs bouw- en woonrijp (per m ²)	Bouw- en woonrijp toekomstig openbaar gebied (EUR)
A	10.000	20%	100	200.000
B	10.000	20%	100	200.000
C	10.000	0%	100	-
D	10.000	0%	100	-
Gemeente	40.000	63%	100	2.500.000
Totaal	80.000			2.900.000

Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering

Voor het ramen van deze kosten is uitgegaan van het Excelmodel behorende bij hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling, specifiek de regels voor kostenverhaal zonder tijdvak. Hieruit volgt onderstaand bedrag.

Tabel B.1.6 Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering

POK & VTU - OMGEVINGSPLAN	
	EUR
Plankosten (POK)	844.698
Vorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU)	222.304
Totaal	1.067.002

Bovenwijkse kosten

De gemeente houdt er rekening mee dat bij realisatie van ongeveer de helft van het ingerichte scenario een extra rotonde nodig zal zijn, waarvan ook het ten zuiden van De Munterij gelegen gebied dan zal profiteren. Dit betreft naar verwachting 40% zodat rekening is gehouden met 60% toerekening aan De Munterij. Er is een stelpost van EUR 1.000.000 aangenomen voor de realisatie van de rotonde. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.1.7 Raming bovenwijkse kosten

TOEREKENING BOVENWIJKSE VOORZIENING - OMGEVINGSPLAN			
Bovenwijken	Kosten (EUR)	Toerekeningspercentage	Toerekenbaar (EUR)
Rotonde	1.000.000	60%	600.000

Nadeelcompensatie en onderzoeks- en milieukosten

Voor deze beide posten doet de gemeente de aanname dat hier kosten mee gemoeid zijn van respectievelijk EUR 100.000 en EUR 150.000.

Warmtenet

Tot slot wenst de gemeente bij transformatie van De Munterij gelijk over te gaan tot realisatie van een warmtenet met duurzame bronopwekking. De kosten hiervan lijken niet gedekt te kunnen worden uit de gebruikstarieven. De gemeente wil rekening houden met een eventuele onrendabele top hiervan bij het bepalen van het kostenplafond. Er is een raming aangehouden van EUR 697.500.

Naar aanleiding van voorgaande grove ramingen komt de gemeente tot onderstaande eerste opstelling ter bepaling van het kostenplafond.

Tabel B.1.8 Raming kosten

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN		
Kostensoort	Rekenmodel zonder tijdvak	Toelichting
Inbrengwaarde: Grond en opstal	3.050.000	Inschatting inbrengwaarde
Inbrengwaarde: Sloopkosten	-	
Inbrengwaarde: Saneren	-	
Inbrengwaarde: Grondwerk	-	
Inbrengwaarde	3.050.000	Inschatting inbrengwaarde
Onderzoek en milieukosten	150.000	Inschatting benodigde onderzoekskosten
Sloopkosten	50.000	Sloop kosten kengetallen
Saneringskosten	150.000	Civieltechnische kengetallen raming
Grondwerk	217.500	Civieltechnische kengetallen raming
Bouwrijpmaken	1.305.000	Civieltechnische kengetallen raming
Woonrijpmaken	1.595.000	Civieltechnische kengetallen raming
Plankosten	844.698	Plankosten scan
Vorbereiding en toezicht	222.304	Plankosten scan
Nadeelcompensatie (planschade)	100.000	Nadeelcompensatie inschatting
Bovenwijkse voorzieningen	600.000	Civieltechnische kengetallen raming
Warmtenet	697.500	Raming kengetallen warmtenet
Rente	-	
TOTAAL	8.982.002	

De gemeente heeft echter al een Rijksbijdrage ontvangen voor de verbreding van de weg tussen de kavels van eigenaren A en B. Die bijdrage behelst EUR 1.000.000. De gemeente houdt hier rekening mee bij het bepalen van het kostenplafond. Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 8.982.002, maar van EUR 7.982.002. Uiteraard kan ervoor gekozen worden om in het omgevingsplan een meer afgerond bedrag op te nemen.

In het omgevingsplan zelf hoeft alleen het maximum te worden opgenomen. Het is wel nodig te motiveren hoe tot dit maximum is gekomen. Dit kan in de toelichting op de regels.

2.1.4 Grondopbrengsten

In het kostenverhaalsmodel zonder tijdvak hoeven geen grondopbrengsten geraamd te worden. Artikel 13.16 Omgevingswet vereist wel dat ook in het model zonder tijdvak de kosten naar rato van grondopbrengsten over de activiteiten verdeeld worden. En indien op een later moment

beschikkingen worden verleend, zijn de grondopbrengsten van belang in het kader van de uit te voeren waardevermeerderingstoets. De gemeente heeft grondprijnsbeleid beschikbaar en kiest ervoor in de toelichting op het omgevingsplan de grondopbrengsten per activiteit op te nemen zodat helder is op basis van welke verhoudingen de kosten verdeeld zullen worden. Hierbij gelden onderstaande prijsniveaus.

Tabel B.1.9 Verhouding grondopbrengsten

RAMING GRONDOPBRENGST PER ACTIVITEIT - OMGEVINGSPLAN	
Activiteit	EUR per kavel
Appartement sociale huur	15.000
Appartement sociale koop	17.000
Appartement middenhuur	30.000
Rijwoningen	75.000
Vrijstaande woningen	150.000
Activiteit	EUR per m² BVO
Kantoor	500
Detailhandel	1.000

In het model zonder tijdvak kan hiermee worden volstaan. Naast de grondopbrengsten heeft de gemeente voor de noodzakelijke verbreding van de weg een Rijksbijdrage van EUR 1.000.000 beschikbaar. Die is reeds verwerkt in het kostenplafond.

2.1.5 Maximum te verhalen kosten per activiteit

Naast het bepalen van het kostenplafond is het in het model zonder tijdvak ook nodig een te verhalen maximumbedrag per type activiteit op te nemen. De gemeente is vrij in het bepalen van dat maximum. Ter inspiratie zijn twee mogelijke gedachtegangen uitgewerkt.

100/100-scenario

Er zou aangenomen kunnen worden dat 100% van de bouwmogelijkheden uit het ingerichte scenario ook wordt gerealiseerd en dat de totaal in beeld gebrachte kosten ter bepaling van het kostenplafond dan ook worden gerealiseerd. Dat kostenplafond kan dan verdeeld worden over het aangenomen programma. Rekening houdend met het verschil in grondwaarden als opgenomen in tabel B.1.9 kan dan een maximumbedrag per bouwactiviteit worden bepaald. Er kan daarbij een fasering worden aangenomen, maar een en ander kan ook nominaal.¹ De gemeente wenst rekening te houden met eventuele rentelasten en heeft om die reden een globale fasering van de aangehouden kosten en opbrengsten ingericht (ook om in hoofdstuk 4 van deze bijlage eenduidige vergelijkingen te kunnen maken tussen de uitkomsten van het model met en zonder tijdvak). Daarbij is gerekend met onderstaande parameters, parameters waarmee de gemeente ook in haar eigen grondexploitaties rekent. De aangehouden fasering wordt gepresenteerd in de jaarschijvenoverzichten in hoofdstuk 5 van deze bijlage.

¹ Bij het faseren van de kosten en opbrengsten wordt rekening gehouden met invloeden van kosten- en opbrengstenstijgingen en resulteren daar netto contante kosten en opbrengsten uit. Indien geen fasering wordt gehanteerd resteren de zogeheten nominale bedragen waarin geen rekening is gehouden met de hiervoor genoemde invloeden.

Tabel B.1.10 Parameters

PARAMETERS - OMGEVINGSPLAN	
	Uitgangspunten
Rente	2,0%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	1,0%
NCW-datum	1-1-2022
Eindwaardedatum	31-12-2031

Belangrijk is dat aan de hand van die globale fasering en de eerder toegelichte uitgangspunten onderstaande contante kosten en opbrengsten ontstaan.² De financiële bijdrage is hiervan geen onderdeel omdat het hier gaat over het maximum te verhalen bedrag aan kosten en niet de financiële bijdragen.

Tabel B.1.11 Contante kosten en opbrengsten 100/100 scenario

CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - OMGEVINGSPLAN	
Kosten	EUR
Totale contante kosten	8.144.343
Opbrengsten	EUR
Appartement sociale huur	1.006.669
Appartement sociale koop	231.071
Appartement middenhuur	3.799.089
Rijwoningen	3.229.618
Vrijstaande woningen	2.558.268
Kantoor	4.713.055
Detailhandel	7.690.951
Totale contante opbrengsten	23.228.721

Aan de hand van deze opzet kan de maximale bijdrage per activiteit worden berekend. Hierbij wordt de totale contante opbrengst van een activiteit gedeeld door het aantal (programma)eenheden van die activiteit. Hiermee wordt gekomen tot de contante opbrengst per eenheid van die activiteit. Om vervolgens tot de kostenbijdrage per activiteit te komen, wordt de contante opbrengst per eenheid van die activiteit gedeeld door de totale contante opbrengsten binnen het kostenverhaalsgebied, waarna deze wordt vermenigvuldigd met de totale contante kosten binnen het kostenverhaalsgebied.

De berekening van de kostenbijdrage per eenheid voor de activiteit 'Appartement sociale huur' is dan als volgt. De totale contante opbrengst van de activiteit 'Appartement sociale huur' bedraagt EUR 1.006.669. Van die activiteit gaat het om 72 woningen. Door de totale contante opbrengst van de activiteit te delen door het programma van de activiteit wordt gekomen tot de contante opbrengst per eenheid; EUR 13.982. De contante opbrengst per eenheid gedeeld door de totale contante opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, EUR 23.228.721, en vervolgens vermenigvuldigd met de totale contante kosten binnen het kostenverhaalsgebied, EUR 8.144.343, resulteert in de kostenbijdrage per eenheid voor de activiteit appartement sociale huur van EUR 4.902. Door voor

² Het berekenen van de nominale waarde naar de netto contante waarde voor kosten en opbrengsten vindt op de volgende wijze plaats, waarbij de totale kosten van het model zonder tijdvak – omgevingsplan als voorbeeld wordt gegeven. De totale nominale kosten bedragen EUR 8.982.002. Op eindwaarde (31-12-2031) bedraagt dit EUR 11.146.904 als gevolg van fasering, indexering en rente. Om tot de netto contante waarde te komen wordt de eindwaarde gedeeld door de disconteringsvoet (2%) voor de looptijd van 10 jaar. Daaruit resulteert de contante waarde van EUR 9.144.343. Om tot de totale contante kosten te komen als weergegeven in tabel B.1.13 wordt de ontvangen rijksbijdrage (EUR 1.000.000) in mindering gebracht, waarmee de totale contante kosten resteren van EUR 8.144.343. Deze werkwijze om te komen tot de contante waarde geldt voor alle kosten- en opbrengstenposten in het vervolg van deze bijlage.

iedere activiteit de bovenstaande berekening uit te voeren ontstaan dan onderstaande berekende maximale bijdragen per activiteit.

Tabel B.1.12 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario

KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - OMGEVINGSPLAN					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m ² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.006.669	72	13.982	4.902	per woning
Appartement sociale koop	231.071	14	16.505	5.787	per woning
Appartement middenhuur	3.799.089	135	28.141	9.867	per woning
Rijwoningen	3.229.618	46	70.209	24.616	per woning
Vrijstaande woningen	2.558.268	18	142.126	49.832	per woning
Kantoor	4.713.055	10.000	471	165	per m ² BVO
Detailhandel	7.690.951	8.000	961	337	per m ² BVO
TOTAAL	23.228.721				

Deze bedragen kunnen als maximumbedrag per activiteit in het omgevingsplan worden opgenomen of bijvoorbeeld afrondingen hiervan.

75/90-scenario

Het verhalen van kosten aan de hand van bovenstaande berekende maximale bijdragen per activiteit kan als risicovol worden gezien in de route zonder tijdvak. De gemeente weet immers niet of de geboden bouw mogelijkheden ook allemaal benut gaan worden. De gemeente zal dan uiteraard proberen ook niet de daaraan toegerekende kosten te maken, maar in de praktijk zal dit niet altijd precies één op één kunnen lopen. Vaak dienen al voorinvesteringen gedaan te worden die pas later op nog te realiseren bouwactiviteiten worden verhaald. Als die er vervolgens niet komen, mist de gemeente een gedeelte kostenverhaal. Om hiermee rekening te houden heeft de gemeente doorgerekend wat er gebeurt indien 25% van de geboden bouw mogelijkheden niet wordt benut. De gemeente gaat ervan uit dat dan de te realiseren kosten ook kunnen dalen, maar niet ook met 25%. Uitgangspunt in het scenario is dat de kosten dan met 10% kunnen dalen. Uit dit scenario volgen dan onderstaande maximale bijdragen per activiteit.

Tabel B.1.13 Maximale bijdragen per activiteit 75/90 scenario

KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 2: 75/90 - OMGEVINGSPLAN					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m ² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	769.250	55	13.986	5.844	per woning
Appartement sociale koop	181.556	11	16.505	6.897	per woning
Appartement middenhuur	2.842.385	101	28.142	11.760	per woning
Rijwoningen	2.457.043	35	70.201	29.334	per woning
Vrijstaande woningen	1.988.361	14	142.026	59.347	per woning
Kantoor	3.534.791	7.500	471	197	per m ² BVO
Detailhandel	5.768.214	6.000	961	402	per m ² BVO
TOTAAL	17.541.599				

Uiteraard is nu de maximum kostenbijdrage per activiteit hoger dan in het eerste scenario. De vraag daarbij is telkens of initiatiefnemers daarmee niet bij voorbaat ongemotiveerd raken om bouwactiviteiten te ontplooiën. Dat hangt af van hoe het scenario precies wordt ingericht en hangt bovendien van vele andere factoren af. Dit moet per project beoordeeld worden.

Indien alsnog het hele bouwprogramma wordt gerealiseerd zou de gemeente, aan de hand van bovenstaande hogere maximum bedragen, teveel kosten verhalen. Dit hangt echter af van de vraag in hoeverre de gemeente ook het kostenplafond bijstelt bij actualisaties. Indien dat plafond niet

wordt bijgesteld leidt dit plafond op een gegeven moment tot een aftopping, tenzij het kostenplafond in lijn met de maximumbedragen per activiteit wordt bijgesteld. Indien dan in de toekomst mocht blijken dat de gemeente op deze manier meer kosten heeft verhaald dan de werkelijk gerealiseerde kosten, dan wordt dit terugbetaald bij de tussentijdse of eindafrekening. Tussentijds kan de gemeente de maximumbedragen uiteraard ook naar beneden bijstellen bij herzieningen van de kostenverhaalregels indien daar op dat moment aanleiding toe is. Overigens zal helder zijn dat de omgekeerde situatie zich ook kan voordoen; de gemeente komt er gedurende het proces achter de maximum verhaalde bijdragen bij nader inzien toch te laag zijn (bijvoorbeeld doordat de rijkssubsidie naar beneden wordt bijgesteld of omdat een bepaalde kostenpost onverwacht substantieel hoger uit pakt). De gemeente kan dan bij de initiatiefnemers die op dat moment al betaald hebben niet om een extra bijdrage vragen, maar kan bij actualisaties van het omgevingsplan de maximum bijdragen wel naar boven bijstellen en in rekening brengen bij de initiatiefnemers die nog tot ontwikkeling over zullen gaan.

2.1.6 Kostenverhaalregels De Munterij zonder tijdvak

Aan de hand van voorgaande paragrafen en de daarin toegelichte berekeningen kunnen nu de noodzakelijke cijfermatige kostenverhaalregels voor kostenverhaalsgebied De Munterij worden ingericht. Er kan:

- Een gemotiveerd kostenplafond worden opgenomen.
- Een maximumbedrag per activiteit worden opgenomen uitgaande van een reële insteek (in de uitwerkingen met de scenario's "100/100" en "75/90").
- Een verhouding in grondopbrengsten worden opgenomen (geen verplichting).

2.1.7 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen

De waardevermeerderingstoets hoeft pas uitgevoerd te worden op het moment van aanvragen van beschikkingen. Rekenkundig en voor het bieden van extra inzicht is het echter interessant door te rekenen hoe die toets eruit zou zien indien die op dit moment (bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan) al uitgevoerd wordt voor alle eigenaren. Om een en ander op zo eenvoudig mogelijke wijze inzichtelijk te maken, is daarbij uitgegaan van het 100/100-scenario. Het betreft een niet noodzakelijke berekening die hier slechts voor het inzicht is toegevoegd. Het illustreert de werking en methodiek van de berekening.

Als uitgegaan wordt van het ingerichte programmascenario, de aangehouden opbrengsten per activiteit en de berekende maximale bijdragen per type activiteit ontstaan onderstaande berekende kostenbijdragen per eigenaar. Hierbij wordt het ingerichte programmascenario (tabel B.1.2) vermenigvuldigd met de berekende maximale bijdragen per type activiteit (tabel B.1.12). Ook de Rijksbijdrage is hier dus in verwerkt, die was al verwerkt in het aangehouden kostenplafond waaruit de maximale bijdragen per activiteit zijn berekend.

Tabel B.1.14 Voorlopige bruto kostenbijdragen per eigenaar

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	49.021	-	-	196.085	107.847	352.954
Appartement sociale koop	81.017	-	-	-	-	81.017
Appartement middenhuur	394.672	-	-	937.346	-	1.332.018
Rijwoningen	196.931	-	-	-	935.422	1.132.353
Vrijstaande woningen	398.652	-	-	-	498.315	896.968
Kantoor	-	-	1.652.469	-	-	1.652.469
Detailhandel	-	2.696.565	-	-	-	2.696.565
Bruto kostenverhaalsbijdrage	1.120.294	2.696.565	1.652.469	1.133.432	1.541.584	8.144.343

Om de waardevermeerderingstoets te kunnen uitvoeren, is het nodig ook de aftrekbare kosten te kennen op de uitgeefbare delen in het plangebied. Dit zijn de kosten voor de waarde van grond en opstal, de sloopkosten, de saneringskosten en kosten voor grondwerk. Hiervoor geldt het volgende.

Waarde grond en opstallen

- De waarde van de gronden en opstallen van eigenaar A, B en de gemeente is al aan de orde gekomen. Bij het bepalen van het kostenplafond is daarvan voor eigenaren A en B 20% opgenomen. 80% is dus gerelateerd aan het uitgeefbaar gebied. Dit betekent waarden van respectievelijk EUR 1.400.000 en EUR 800.000 voor het uitgeefbaar gebied. De gemeente zelf heeft een kavel van 10.000 m² uitgeefbaar. Dit betekent met de complexwaarde van EUR 100/m² een waarde van EUR 1.000.000.
- Voor de eigenaren C en D is nog geen waarde aan de orde gekomen. Voor C geldt de complexwaarde van EUR 100/m² waarmee een waarde van EUR 1.000.000 ontstaat. Voor eigenaar D geldt dat de huidige waarde op basis van het aanwezige schoolgebouw hoger is dan de complexwaarde. Op basis van de meest recente WOZ-waardering geldt een waarde van EUR 3.000.000.

Sloopkosten

- De sloopkosten van eigenaar A zijn al aan de orde gekomen. 20% daarvan is opgenomen ter bepaling van kostenplafond. De overige 80% (EUR 200.000) wordt betrokken in de waardevermeerderingstoets.
- Voor eigenaar D wordt ervan uitgegaan dat het schoolgebouw behouden kan blijven en getransformeerd kan worden naar woningbouw. Hiervoor zijn dan ook geen sloopkosten opgenomen.

Saneren

- Ook hier geldt dat voor eigenaar A een gedeelte van de saneringskosten al is opgenomen ter bepaling van het kostenplafond. Dit betreft 20%. De overige 80% (EUR 600.000) is opgenomen in het kader van de waardevermeerderingstoets.
- Ook de eigendom van eigenaar C is naar verwachting echter vervuild. De gemeente rekent hier met dezelfde eenheidsprijs als bij eigenaar A; EUR 75/m². Hierdoor ontstaat een totaalbedrag voor eigenaar C van EUR 750.000.

Grondwerkzaamheden

- Tot slot wordt rekening gehouden met het uitvoeren van grondwerkzaamheden op de verschillende uitgeefbare delen. Hiervoor geldt dezelfde eenheidsprijs van EUR 7,50/m² als eerder aangehouden voor de openbare delen. Bij eigenaar D is als uitgangspunt gehanteerd dat het schoolgebouw behouden blijft. Hier hoeven dus geen grondwerkzaamheden plaats te vinden.
- Voor de eigenaren A en B geldt uiteraard weer dat van die eigendommen voor 80% kosten zijn opgenomen (tweemaal EUR 60.000).
- Voor de eigenaren C en de gemeente geldt een berekening voor het uitgeefbare oppervlak van 10.000 m². Dit betekent tweemaal een bedrag van EUR 75.000.

Hiermee ontstaat onderstaande berekening van de waardevermeerderingstoets per eigenaar.

Tabel B.1.15 Voorlopige kostenbijdragen per eigenaar als gevolg van de waardevermeerderingstoets

WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ORGANISCH - OMGEVINGSPLAN					
OMGEVINGSPLAN	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	2.281.438	878.093	1.862.593	3.112.067	1.108.404
Grondopbrengsten	3.289.367	7.690.951	4.713.055	3.188.555	4.346.793
Waardevermeerderingstoets	1.007.928	6.812.858	2.850.461	76.488	3.238.389
Bruto kostenverhaal	1.120.294	2.696.565	1.652.469	1.133.432	1.541.584
Te verhalen kosten bij beschikking	1.007.928	2.696.565	1.652.469	76.488	1.541.584

De volgende aandachtspunten zijn hierbij van belang.

- De bedragen als zichtbaar in bovenstaande tabel wijken licht af van de nominale bedragen als bij de uitgangspunten geformuleerd. Dit hangt samen met de ook bij de eerdere berekeningen aangehouden fasering en de effecten daarvan.³
- De bruto kostenbijdragen ontstaan door de berekende bijdragen per activiteit uit het 100/100-scenario (zie tabel B.1.12) te vermenigvuldigen met het aangenomen programma per eigenaar.
- De vraag of deze bedragen ook in rekening kunnen worden gebracht, hangt af van het resultaat van de zogeheten waardevermeerderingstoets (artikel 13.15, tweede lid, onder b en artikel 13.18, derde lid, Omgevingswet en artikel 8.18 Omgevingsbesluit). Daarbij wordt de waarde van de grond op basis van het toekomstig te realiseren programma vergeleken met de waarde van diezelfde uitgeefbare grond als optelling van de waarde van grond en opstal voor dat gedeelte (het uitgeefbare deel) en de kosten die zijn gemaakt om de gronden in uitgeefbare staat te krijgen door eventuele sloopwerkzaamheden, grondwerkzaamheden en saneringswerkzaamheden, ook hier alleen voor het uitgeefbare deel. Deze componenten zijn hiervoor toegelicht.
- Te zien is dat bij de eigenaren A en D de waardevermeerdering kleiner is dan de berekende bijdrage. De resulterende bijdrage is dan afgetopt tot het niveau van de waardevermeerdering.

2.1.8 Financieel resultaat per eigenaar

Het extra inzicht kan, naar aanleiding van het voorgaande, nog meer uitgebreid worden door de financiële resultaten per eigenaar door te rekenen uitgaande van de hiervoor gepresenteerde cijfers. Ook hier geldt dat dit slechts theorie is en geen noodzakelijke berekening in het kader van de kostenverhaalregels. Het illustreert wel goed de rekenkundige werking van een en ander.

Uitgaande van de voorgaande cijfers presenteert onderstaande tabel de financiële resultaten per eigenaar.

Tabel B.1.16 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar

BUSINESSCASE - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
Opbrengsten	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengst contant	3.289.367	7.690.951	4.713.055	3.188.555	4.346.793
Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Totaal	3.643.672	7.895.401	4.713.055	3.188.555	6.908.760
Kosten					
Inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Bijdrage conform beschikking	1.007.928	2.696.565	1.652.469	76.488	1.541.584
Totaal	3.643.672	3.779.108	3.515.062	3.188.555	5.211.956
Resultaat eigenaren zonder tijdvak - omgevingsplan	-	4.116.293	1.197.993	-	1.696.804

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De opbrengsten per eigenaar bestaan uit de te realiseren grondopbrengsten op basis van het te realiseren programma en de bijbehorende grondopbrengsten per bouwactiviteit én uit de verkoop van het openbaar gebied conform de daaraan gerelateerde inbrengwaarde voor de component grond en opstal.
- De kosten bestaan per eigenaar uit verschillende componenten

³ Daarbij is overigens zichtbaar dat ook de component "Waarde grond en opstal uitgeefbaar gebied" van de inbrengwaarde is gefaseerd. Die component is juist pas nodig op het moment van uitvoeren van de waardevermeerderingstoets; bij het verlenen van de beschikking. De op dat moment actuele waarde is dan uitgangspunt. Conform artikel 8.16 Omgevingsbesluit dient bij de waardevermeerderingstoets ook vergeleken te worden met op dat moment actuele grondopbrengsten. Op deze wijze worden actuele grondopbrengsten vergeleken met actuele waarden voor de component grond en opstal. In het rekenmodel, zowel in het model met als zonder tijdvak, is hier rekening mee gehouden door deze component van de inbrengwaarden ook te faseren in de tijd uitgaande van een daarbij ingeschat marktconform indexpercentage.

- Allereerst geldt bij iedere eigenaar de inbrengwaarde van de grond en opstallen als kostenpost, zowel voor het uitgeefbare als openbare deel. De werkelijke boekwaarde bij een eigenaar van die componenten kan overigens anders zijn, maar die doen voor de vergelijking hier niet ter zake.
- Vervolgens realiseert iedere eigenaar de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het eigen eigendom. Dit betreft de kosten voor sloop, saneren en grondwerkzaamheden voor zover dit het uitgeefbaar gebied op dit eigendom betreft. De eerder gepresenteerde verdeling tussen openbaar en uitgeefbaar gebied is hier weer van toepassing. Nog eens wordt hier benoemd dat werkzaamheden voor sloop, saneren en grondwerk op één kavel in de praktijk niet gesplitst zullen worden over de gemeente en de betreffende eigenaar. Dit betekent een latere verrekening. Voor de werking van de rekensystematiek is de theoretische verdeling hier wel doorgevoerd.
- Tot slot geldt uiteraard nog de kostenbijdrage die aan de gemeente moet worden gedaan.

In hoofdstuk 4 van deze bijlage wordt nog stilgestaan bij het gemeentelijk resultaat als publiekrechtelijke instantie.

2.1.9 Financiële bijdragen

Op basis van artikel 13.23 Omgevingswet wenst de gemeente, naast het kostenverhaal, ook de verplichting tot het doen van een financiële bijdrage in het omgevingsplan op te nemen. Voor de genoemde recreatievoorziening geldt daarbij het volgende.

Tabel B.1.17 Financiële bijdrage recreatievoorziening

FINANCIËLE BIJDRAGE RECREATIEVOORZIENING			
Betreft	Kosten (EUR)	Percentage	Financiële bijdrage (EUR)
Recreatievoorziening	1.000.000	15%	150.000

Het percentage van 15% betreft de mate van profijt dat de Munterij heeft van de te realiseren recreatievoorziening. Zoals eerder gemeld is realisatie van de recreatievoorziening niet randvoorwaardelijk om plangebied De Munterij te kunnen ontwikkelen; er is geen causaal verband.

De bijdrage voor de compensatie van het tekort aan sociale huurwoningen kan opgenomen worden omdat de gemeente hierover een regel in het omgevingsplan opneemt en voor de vereveningslocatie een tekort verwacht wordt. De regel die de gemeente opneemt houdt in dat op de eigendommen van eigenaren A, D en die van de gemeente sociale huurwoningen moeten komen. Respectievelijk 10, 40 en 22.

Het compensatiebedrag is bepaald op een bedrag van EUR 36.000 per niet gerealiseerde sociale huurwoning. Dit is het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van een vrije sector woning en een sociale huurwoning. Uitgaande van het ingerichte scenario wordt 25% sociale huurwoningen gerealiseerd. Bij 30% hadden dit er 86 moeten zijn. Dit betekent een totaal compensatiebedrag van EUR 504.000.

Tabel B.1.18 Financiële bijdrage sociale huurwoningen

FINANCIËLE BIJDRAGE COMPENSATIE SOCIALE HUUR	
	Aantal
Sociale huurwoningen	72
Overige woningen	213
Totaal woningen	285
Aandeel sociale huur	25%
Gemeentelijk beleid: % sociale huur	30%
Benodigd aantal sociale huurwoningen	86
Tekort aantal sociale huurwoningen	14
Compensatiebedrag per woning (EUR)	36.000
Compensatiebedrag totaal (EUR)	504.000

2.1.10 Berekening financiële bijdragen

In de gepresenteerde berekeningen in het model zonder tijdvak is tot nu geen rekening gehouden met het in rekening brengen van financiële bijdragen voor de recreatievoorziening en voor het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen; er is alleen ingegaan op het kostenverhaal. De totaal berekende financiële bijdrage is:

Tabel B.1.19 Financiële bijdrage totaal

FINANCIËLE BIJDRAGE	
Financiële bijdrage	EUR
Recreatievoorziening	150.000
Compensatie sociale huur	504.000
Totaal	654.000

Op dezelfde wijze als waarop de kosten over de verschillende activiteiten zijn verdeeld, kan ook de financiële bijdrage over de verschillende activiteiten worden verdeeld. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.1.20 Financiële bijdrage per activiteit

FINANCIËLE BIJDRAGE PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK		
Activiteit	Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Financiële bijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	394	per woning
Appartement sociale koop	465	per woning
Appartement middenhuur	792	per woning
Rijwoningen	1.977	per woning
Vrijstaande woningen	4.002	per woning
Kantoor	13	per m² BVO
Detailhandel	27	per m² BVO
TOTAAL		

De vraag is vervolgens of deze bijdragen ook in rekening kunnen worden gebracht bij de verschillende eigenaren. Dit wordt in het model zonder tijdvak bepaald door de werking van artikel 13.23, derde lid, onder b Omgevingswet. Dit artikel maximeert het bedrag dat aan financiële bijdrage kan worden gevraagd.

Om de werking van artikel 13.23, derde lid, onder b Omgevingswet te illustreren is onderstaande tabel ingericht. Ook hier is weer, net als bij het uitvoeren van de waardevermeerderingstoetsen in

paragraaf 2.1.7, uitgegaan van de situatie dat alle eigenaren op het moment van vaststellen van het omgevingsplan de beschikking zouden aanvragen en die zou worden verleend op basis van de dan geldende cijfers. De werking van de berekening wordt hiermee goed geïllustreerd.

Tabel B.1.21 Gevraagde versus maximale financiële bijdrage

FINANCIËLE BIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK					
	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Waardevermeerdering	1.007.928	6.812.858	2.850.461	76.488	3.238.389
Kostenverhaal	1.007.928	2.696.565	1.652.469	76.488	1.541.584
Maximale financiële bijdrage	-	4.116.293	1.197.993	-	1.696.804
Gevraagde financiële bijdrage	89.961	216.537	132.695	91.016	123.791
In rekening te brengen financiële bijdrage	-	216.537	132.695	-	123.791

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De gewenste financiële bijdrage is berekend door de bijdrage per activiteit uit tabel B.1.20 te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- De waardevermeerderingstoets is per eigenaar berekend in tabel B.1.15.
- In die tabel is ook de kostenverhaalsbijdrage per eigenaar zichtbaar.
- Het verschil daartussen bepaalt de maximale financiële bijdrage die in rekening kan worden gebracht.
- Dit kan vervolgens vergeleken worden met de gewenste financiële bijdrage.
- Voor eigenaar A en D geldt dat daar geen ruimte meer is voor het in rekening brengen van een financiële bijdrage.
- Voor de overige eigenaren geldt dat de gewenste financiële bijdrage volledig in rekening kan worden gebracht.

2.2 Moment beschikking in jaar 2

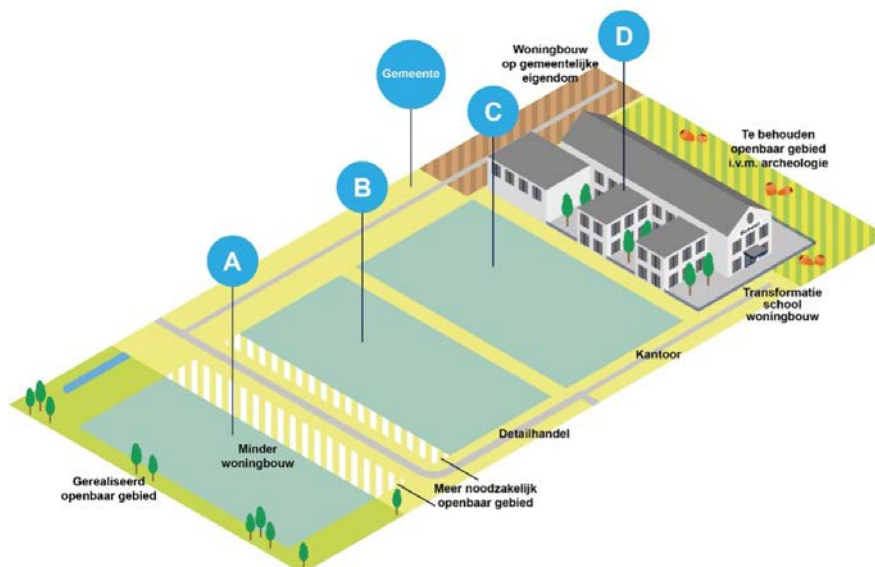
2.2.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 2

In de vorige paragraaf zijn rekenvoorbeelden uitgewerkt uitgaande van de situatie bij eerste opname van de regels in het omgevingsplan. Twee jaar later hebben zich ten opzichte van die situatie onderstaande ontwikkelingen voorgedaan. Deze ontwikkelingen verwerkt de gemeente ook in een actualisatie van de (kostenverhaal)regels voor gebied De Munterij:

- Ten behoeve van het verbreden van de weg is een meer gedetailleerd profiel bekend geworden. Hieruit blijkt dat bij eigenaar A geen 2.000 m² zoals eerder aangehouden van de kavel nodig is, maar 3.000 m².
- Dit leidt er in ieder geval toe dat het programmascenario waarmee gerekend was op de eigendom van eigenaar A niet op die wijze gerealiseerd kan worden. Door de afname van het uitgeefbaar gebied geldt uiteraard een aanpassing van dit scenario waarbij met minder te realiseren woningen op deze kavel gerekend wordt. Voor de gewenste verevening voor de sociale huurwoningen houdt de gemeente in de geactualiseerde regels wel vast aan het vastgelegde aantal sociale huurwoningen op deze kavel.
- Eigenaar A vraagt in jaar 2 een beschikking aan (na actualisatie van de regels).
- Een gedeelte van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken is inmiddels uitgevoerd. Hiermee is een oppervlakte van 20.000 m² gemoeid. De gerealiseerde kosten blijken nog niet zoveel af te wijken van het normbedrag waarmee was gerekend. Die zijn EUR 40/m² waar een norm van EUR 45/m² was gehanteerd. Voor de nog te realiseren werkzaamheden wordt veiligheidshalve nog gerekend met de eerder aangehouden norm voor bouw- en woonrijp maken van EUR 100/m². De eenheidsprijzen zijn, waar van toepassing, geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van 2 jaar.
- Voor het overige gelden geen gewijzigde inzichten ten opzichte van de situatie in het jaar bij opname van de regels in het omgevingsplan.

Onderstaande figuur geeft een weergave.

Figuur B.1.4 Plangebied De Munterij in jaar 2



Voor het eerder ingerichte programmascenario betekent dit het volgende aangepaste scenario, waarbij het aantal woningen van eigenaar A is bijgesteld van 80 naar 72 woningen. De programma's van de andere eigenaren zijn ongewijzigd.

Tabel B.1.22 Scenario programma De Munterij jaar 2

PROGRAMMA PER EIGENAAR - BESCHIKKING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	10			40	22	72
Appartement sociale koop	14					14
Appartement middenhuur	34			95		129
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	6				10	16
SUBTOTAAL WONINGBOUW	72	-	-	135	70	277
Kantoor (m² BVO)			10.000			10.000
Detailhandel (m² BVO)		8.000				8.000
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	8.000	10.000	-	-	18.000

2.2.2 Maximumbedrag kostenverhaal

Naar aanleiding van de ontwikkelingen zoals toegelicht in de vorige paragraaf heeft de gemeente volgens dezelfde methodiek als toegelicht in paragraaf 2.1.3 een nieuwe opstelling gemaakt van de verwachte kosten. De gemeente wil op die manier inzicht hebben in de vraag of het opgenomen kostenplafond nog reëel is of dat dit bijgesteld moet worden. Onderstaande tabel presenteert de nieuw ingerichte begroting.

Tabel B.1.23 Raming kosten jaar 2

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - BESCHIKKING	
Kostensoort	Rekenmodel zonder tijdvak
<i>Inbrengwaarde: Grond en opstal</i>	<i>3.388.266</i>
<i>Inbrengwaarde: Sloopkosten</i>	<i>-</i>
<i>Inbrengwaarde: Saneren</i>	<i>-</i>
<i>Inbrengwaarde: Grondwerk</i>	<i>-</i>
Inbrengwaarde	3.388.266
Onderzoek en milieukosten	156.633
Sloopkosten	79.391
Saneringskosten	238.172
Grondwerk	237.578
Bouwrijpmaken	1.303.031
Woonrijpmaken	1.733.531
Plankosten	886.042
Vorbereiding en toezicht	241.154
Nadeelcompensatie (planschade)	104.550
Bovenwijkse voorzieningen	630.375
Warmtenet	717.282
Rente	57.736
TOTAAL	9.773.742

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Bij het bepalen van het kostenplafond dient nog rekening gehouden te worden met de ontvangen Rijksbijdrage voor de verbreding van de weg tussen de kavels van eigenaren A en B. Die bijdrage behelst EUR 1.030.200 (al bij omgevingsplan ontvangen bijdrage van EUR 1.000.000 inclusief rentetoerekening). Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 9.773.742, maar van EUR 8.743.542 als kostenplafond.
- De eerder aangehouden normbedragen zijn, voor de volledigheid, waar van toepassing geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van twee jaar. In dit geval zijn daarvoor de oorspronkelijk gehanteerde percentages bij het vaststellen van het omgevingsplan aangenomen.
- In de periode van twee jaar zijn ook kosten gerealiseerd, die in de boekwaarde zijn verwerkt. Bovendien zijn de gerealiseerde kosten, indien van toepassing, ook tussentijds geïndexeerd (tussen jaar 0 en 2).
- Uiteraard gelden inmiddels ook rentelasten over gerealiseerde kosten. Van belang is te onderkennen dat dit specifiek ook geldt voor de plankosten die conform hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling gelijk als boekwaarden te gelden.
- De plankostenscan is opnieuw ingevuld aan de hand van de meest recente gegevens. Hieruit is een nieuw bedrag gevolgd.
- Zoals in de casus opgenomen zijn de kosten voor het bouwrijp maken, voor zover gerealiseerd, lager dan oorspronkelijk begroot. Dit behelst een afname van EUR 45,00/m² naar EUR 40,00/m² (EUR 41,51/m² geïndexeerd). Dit leidt tot lagere kosten.
- Een tegengesteld effect doet zich echter voor doordat er meer openbaar gebied ingericht moet worden. Dit heeft betrekking op de toename van het openbaar gebied bij eigenaar A van 2.000 m² naar 3.000 m². Voor de posten bouw- en woonrijp maken betekent dit per saldo extra kosten.
- Bekend is inmiddels dus dat op de kavel van eigenaar A extra openbaar gebied gerealiseerd moet worden dan eerder aangenomen. De gemeente neemt deze wetenschap mee bij het inrichten van de nieuwe kostenopstelling. Dit betekent dat van de posten "waarde grond en opstal", "sloop", "saneren" en "grondwerkzaamheden" niet 20% van deze kosten op de kavel van eigenaar A is opgenomen, maar 30%.

Naar aanleiding van de nieuwe doorrekening constateert de gemeente dat het verstandig is het oorspronkelijk aangehouden kostenplafond naar boven bij te stellen in een herziening van de kostenverhaalregels en doet dit dus ook.

2.2.3 Maximum te verhalen kosten per activiteit

Door de toename van het kostenplafond en doordat duidelijk is geworden dat op de kavel van eigenaar A realisatie van minder programma mogelijk is door toename van het openbaar gebied, heeft de gemeente een nieuwe berekening uitgevoerd van het maximaal te verhalen bedrag per activiteit. De berekening kent dezelfde achtergronden als toegelicht in paragraaf 2.1.5. Voor de volledigheid zijn, net als in die paragraaf, de beide daar in beeld gebrachte ideeën uitgewerkt. Dit leidt tot onderstaande tabellen waarbij de eerder aangehouden opbrengsten zijn geïndexeerd, welke indexering is meegenomen in de verdeling van de kosten over de opbrengsten.

Tabel B.1.24 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario jaar 2⁴

CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - BESCHIKKING	
Kosten	EUR
Totale contante kosten	8.841.058
Opbrengsten	EUR
Appartement sociale huur	1.047.339
Appartement sociale koop	240.406
Appartement middenhuur	3.770.752
Rijwoningen	3.360.094
Vrijstaande woningen	2.358.588
Kantoor	4.903.462
Detailhandel	8.001.666
Totale contante opbrengsten	23.682.308

KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - BESCHIKKING					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m ² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.047.339	72	14.546	5.430	per woning
Appartement sociale koop	240.406	14	17.172	6.411	per woning
Appartement middenhuur	3.770.752	129	29.231	10.912	per woning
Rijwoningen	3.360.094	46	73.046	27.269	per woning
Vrijstaande woningen	2.358.588	16	147.412	55.032	per woning
Kantoor	4.903.462	10.000	490	183	per m ² BVO
Detailhandel	8.001.666	8.000	1.000	373	per m ² BVO
TOTAAL	23.682.308				

⁴ Let op, de hier gepresenteerde kosten van EUR 8.841.058 zijn naar jaar 2 contant gemaakte kosten waar het benoemde kostenbedrag van EUR 8.743.542 onder tabel B.1.23 een nominaal bedrag op prijspeil jaar 2 is.

Tabel B.1.25 Maximale bijdragen per activiteit 75/90 scenario jaar 2

CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 2: 75/90 - BESCHIKKING	
Kosten	EUR
Totale contante kosten	8.007.648
Opbrengsten	EUR
Appartement sociale huur	830.631
Appartement sociale koop	240.406
Appartement middenhuur	3.078.431
Rijwoningen	2.707.825
Vrijstaande woningen	2.068.691
Kantoor	3.677.597
Detailhandel	6.001.249
Totale contante opbrengsten	18.604.829

KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 2: 75/90 - BESCHIKKING					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	830.631	57	14.572	6.272	per woning
Appartement sociale koop	240.406	14	17.172	7.391	per woning
Appartement middenhuur	3.078.431	105	29.318	12.619	per woning
Rijwoningen	2.707.825	37	73.184	31.499	per woning
Vrijstaande woningen	2.068.691	14	147.764	63.598	per woning
Kantoor	3.677.597	7.500	490	211	per m² BVO
Detailhandel	6.001.249	6.000	1.000	430	per m² BVO
TOTAAL	18.604.829				

Als gevolg van de gepresenteerde ontwikkelingen zijn de maximale bijdragen per bouwactiviteit via deze berekening toegenomen ten opzichte van de situatie bij vaststelling van het omgevingsplan. De gemeente neemt dit mee bij de herziening van de kostenverhaalregels.

2.2.4 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen

Net als toegelicht in paragraaf 2.1.7 geldt ook bij de berekeningen in jaar 2 dat de waardevermeerderingstoets en het mede aan de hand daarvan berekenen van kostenbijdragen geen onderdelen zijn van het omgevingsplan. De waardevermeerderingstoets vindt pas plaats op het moment dat een beschikking wordt afgegeven. In de casus is aangenomen dat in jaar 2 alleen eigenaar A een beschikking zal aanvragen na herziening van de (kostenverhaal)regels door de gemeente in dat jaar. Voor de volledigheid en voor het inzicht is dit, net als in paragraaf 2.1.7, ook nu doorgerekend voor iedere eigenaar in jaar 2 uitgaande van het nieuw ingerichte programmascenario, het nieuwe kostenplafond, de nieuw berekende maximale bijdragen per activiteit en de geïndexeerde uitgangspunten voor de grondwaarden. Ook hier is een en ander alleen doorgerekend voor het 100/100-scenario. De methodiek en opzet is verder uiteraard gelijk aan de berekening als toegelicht in paragraaf 2.1.7. Onderstaande tabellen presenteren de resultaten.

Tabel B.1.26 Voorlopige bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	54.304	-	-	217.218	119.470	390.992
Appartement sociale koop	89.748	-	-	-	-	89.748
Appartement middenhuur	371.020	-	-	1.036.674	-	1.407.694
Rijwoningen	218.154	-	-	-	1.036.233	1.254.387
Vrijstaande woningen	330.190	-	-	-	550.316	880.506
Kantoor	-	-	1.830.556	-	-	1.830.556
Detailhandel	-	2.987.175	-	-	-	2.987.175
Bruto kostenverhaalsbijdrage	1.063.417	2.987.175	1.830.556	1.253.891	1.706.019	8.841.058

Tabel B.1.27 Voorlopige kostenbijdragen per eigenaar als gevolg van de waardevermeerderingstoets jaar 2

WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING					
BESCHIKKING	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Inbrengwaarde grond en opstal uitteefbaar	1.290.166	850.838	1.068.761	3.237.795	1.074.000
Inbrengwaarde sloop	185.245	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren	555.735	-	789.898	-	-
Inbrengwaarde grondwerk	55.574	63.513	79.183	-	79.183
Totaal aftrek inbrengwaarde uitteefbaar gebied	2.086.720	914.351	1.937.842	3.237.795	1.153.184
Grondopbrengsten	2.937.404	8.001.666	4.903.462	3.317.373	4.522.403
Waardevermeerderingstoets	850.684	7.087.315	2.965.620	79.578	3.369.219
Bruto kostenverhaal	1.063.417	2.987.175	1.830.556	1.253.891	1.706.019
Te verhalen kosten bij beschikking	850.684	2.987.175	1.830.556	79.578	1.706.019

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De bruto bijdragen ontstaan door de eerder gepresenteerde maximale bijdragen per activiteit te vermenigvuldigen met het aangehouden programma per eigenaar.
- Eigenaar A kent nu een lagere bruto bijdrage dan berekend bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit komt met name door de lagere grondopbrengsten waardoor de waardevermeerderingstoets tot een lagere maximale bijdrage leidt.
- Voor de aftrek van de inbrengwaarde samenhangend met het uitteefbaar gebied geldt dat de verhouding bij eigenaar A tussen het openbaar en uitteefbaar gebied is gewijzigd, hetgeen effect heeft op de in aftrek te nemen inbrengwaarde.
- Voor de eigenaren A en D geldt, net als bij de berekening bij het vaststellen van het omgevingsplan, de impact van de waardevermeerderingstoetsen waardoor niet alle toegerekende kosten kunnen worden verhaald.

Voor eigenaar A geldt dat het bedrag van EUR 850.684 wordt opgenomen in de beschikking die deze eigenaar in dit jaar aanvraagt.

2.2.5 Financieel resultaat per eigenaar

Tot slot is ook hier het extra inzicht uitgebreid door presentatie van de financiële resultaten per eigenaar zoals die zouden ontstaan naar aanleiding van de nieuw aangehouden uitgangspunten. Ook hier geldt dat de opzet van de berekening verder gelijk is aan de opzet zoals toegelicht in paragraaf 2.1.8. Onderstaande tabel presenteert de resultaten.

Tabel B.1.28 Financiële resultaten per eigenaar jaar 2

BUSINESSCASE - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING					
Opbrengsten	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengst contant	2.937.404	8.001.666	4.903.462	3.317.373	4.522.403
Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar	552.928	212.710	-	-	2.665.471
Totaal	3.490.332	8.214.375	4.903.462	3.317.373	7.187.874
Kosten					
Inbrengwaarde grond en opstal openbaar	552.928	212.710	-	-	2.665.471
Inbrengwaarde grond en opstal uitteefbaar	1.290.166	850.838	1.068.761	3.237.795	1.074.000
Inbrengwaarde sloop uitteefbaar	185.245	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitteefbaar	555.735	-	789.898	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitteefbaar	55.574	63.513	79.183	-	79.183
Bijdrage conform beschikking	850.684	2.987.175	1.830.556	79.578	1.706.019
Totaal	3.490.332	4.114.235	3.768.398	3.317.373	5.524.674
Resultaat eigenaren zonder tijdvak - beschikking	-	4.100.140	1.135.064	-	1.663.200

In relatie tot de tabel in paragraaf 2.1.8 gelden daarbij nog onderstaande opmerkingen:

- Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de financiële resultaten per eigenaar zoals berekend in paragraaf 2.1.8 en zoals berekend met de uitgangspunten als aangehouden in jaar 2.

Tabel B.1.29 Vergelijking theoretische financiële resultaten per eigenaar

RESULTATEN PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK				
	Resultaten - OMGEVINGSPLAN	Resultaten - BESCHIKKING	Vershil	%-Vershil
Eigenaar A	-	-	-	0,0%
Eigenaar B	4.116.293	4.100.140	-16.153	-0,4%
Eigenaar C	1.197.993	1.135.064	-62.929	-5,3%
Eigenaar D	-	-	-	0,0%
Gemeente	1.696.804	1.663.200	-33.604	-2,0%
TOTAAL	7.011.090	6.898.404	-112.686	

- Te zien is dat eigenaar A geen slechter resultaat kent in de vergelijking. Dit resultaat was al EUR 0 zoals berekend bij het moment van vaststellen van het omgevingsplan. Dit is het gevolg van de waardevermeerderingstoets in beide gevallen.
- Voor de overige eigenaren geldt dat het resultaat in de vergelijking verslechtert.

2.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7

2.3.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 7

Ten opzichte van de situatie in jaar 2 hebben zich tot jaar 7 onderstaande ontwikkelingen voorgedaan.

- Eigenaar A heeft in jaar 2 de beschikking ontvangen en zal in jaar 7 om een tussentijdse afrekening vragen.
- Onverwacht en gemotiveerd door de naastgelegen ontwikkeling op de kavel van eigenaar A is ook eigenaar B tot ontwikkeling overgegaan. Op de kavel zijn detailhandelsvoorzieningen gerealiseerd, meer dan waarmee gerekend was in het aangehouden programmascenario in jaar 2.
- De ontwikkelingen op de eigendommen van eigenaren A en B zijn daarmee gerealiseerd. Dit heeft geleid tot onderstaand nieuw aangehouden programmascenario (waarbij voor eigenaren A en B geen sprake meer is van een scenario, maar van werkelijk gerealiseerd programma).

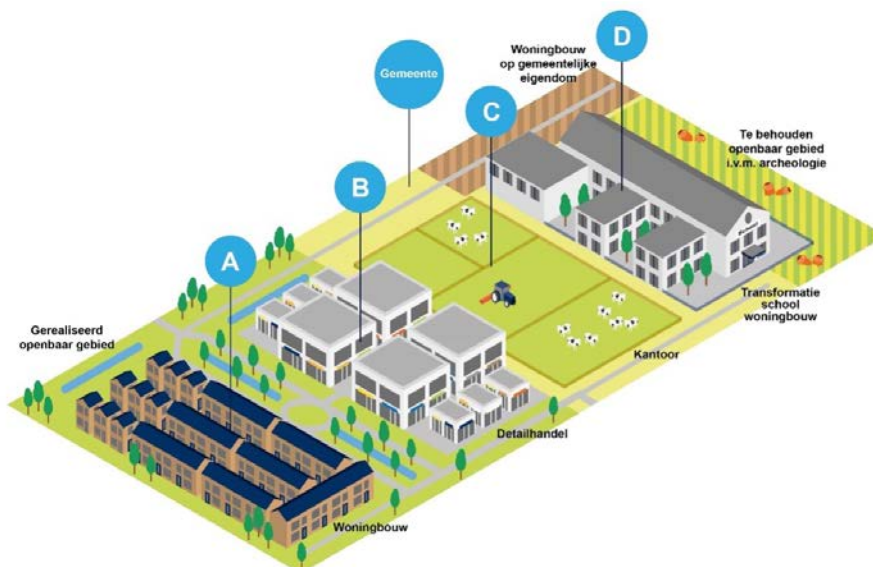
Tabel B.1.30 (Scenario) programma De Munterij jaar 7

PROGRAMMA PER EIGENAAR - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	10			40	22	72
Appartement sociale koop	14					14
Appartement middenhuur	34			95		129
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	6				10	16
SUBTOTAAL WONINGBOUW	72	-	-	135	70	277
Kantoor (m² BVO)			10.000			10.000
Detailhandel (m² BVO)		9.000				9.000
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	9.000	10.000	-	-	19.000

- De gerealiseerde kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn verder toegenomen nu een nog groter deel van het plangebied bouw- en woonrijp is gemaakt. Het gerealiseerde bedrag per m² is voor zowel bouw- als woonrijp lager dan waarmee bij vaststelling van het omgevingsplan rekening was gehouden. Er was uitgegaan van een m²-prijs voor bouwrijp maken van EUR 45/m² respectievelijk woonrijp maken van EUR 55/m². De werkelijk gerealiseerde m²-prijs voor bouwrijp maken blijkt EUR 40/m² (ongeïndexeerd) te zijn voor een gebied van 29.000 m². Voor woonrijp maken betreft dit EUR 50/m² (ongeïndexeerd) voor een gebied van 17.792 m². De eenheidsprijzen zijn, waar van toepassing, geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van zeven jaar.
- Voor het overige gelden in jaar 7 geen nieuwe inzichten ten opzichte van de situatie bij vaststelling van de situatie in jaar 2.

Onderstaande figuur geeft een weergave van de situatie.

Figuur B.1.5 Plangebied De Munterij in jaar 7



2.3.2 Uitwerkingen rekenvoorbeelden jaar 7

In het onderstaande volgen nog enkele interessante inzichten in relatie tot het bepalen van de tussentijdse afrekening voor eigenaar A in jaar 7. Aan de hand van de verschillen tussen jaar 2 en jaar 7 zoals die zijn toegelicht treden ook hier weer interessante effecten in uitkomsten op zoals berekend in jaar 2 en jaar 7. Die effecten en de cijfermatige uitwerking ervan zijn modelmatig hetzelfde als de effecten die zijn toegelicht in de vergelijking van resultaten bij eerste opname van de regels in het omgevingsplan en in jaar 2. Om die reden worden die effecten hier niet nog eens toegelicht. Daarvoor wordt verwezen naar de behandeling van die resultaten als eerder opgenomen. Uiteraard geldt dat in onderstaande getallen overall rekening is gehouden met nog eens vijf jaar indexering (tegen het oorspronkelijk gehanteerde percentage als aanname van de werkelijkheid over die vijf jaar) en toevoeging van rentelasten (ook hier tegen het oorspronkelijk vastgestelde percentage als aanname van de werkelijke rentepercentages over de betreffende jaren).

2.3.3 Maximumbedrag kostenverhaal

Onderstaande tabel toont opnieuw de aangehouden kosten, nu in jaar 7 en de vergelijking met de aangehouden kosten in jaar 2.

Tabel B.1.31 Raming kosten jaar 7 in vergelijking met jaar 2

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - ZONDER TIJDVAK			
Kostensoort	Beschikking (jaar 2)	Tussentijdse afrekening (jaar 7)	Vershil
Inbrengwaarde: Grond en opstal	3.388.266	3.709.176	320.911
Inbrengwaarde: Sloopkosten	-	-	
Inbrengwaarde: Saneren	-	-	
Inbrengwaarde: Grondwerk	-	-	
Inbrengwaarde	3.388.266	3.709.176	320.911
Onderzoek en milieukosten	156.633	159.612	2.980
Sloopkosten	79.391	87.654	8.263
Saneringskosten	238.172	262.961	24.789
Grondwerk	237.578	255.057	17.479
Bouwrijpmaken	1.303.031	1.235.918	-67.113
Woonrijpmaken	1.733.531	1.672.312	-61.219
Plankosten	886.042	1.001.052	115.010
Voorbereiding en toezicht	241.154	264.249	23.095
Nadeelcompensatie (planschade)	104.550	107.755	3.205
Bovenwijkse voorzieningen	630.375	695.957	65.582
Warmtenet	717.282	757.285	40.003
Rente	57.736	467.477	409.741
TOTAAL	9.773.742	10.676.467	902.725

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Bij het bepalen van het kostenplafond moet nog rekening worden gehouden met de ontvangen Rijksbijdrage. Die bijdrage is EUR 1.137.424 (al bij omgevingsplan ontvangen bijdrage van EUR 1.000.000 inclusief rentetoerekening). Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 10.676.467 maar van EUR 9.539.043 als kostenplafond.
- Voor het bepalen van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht geldt dat de plankostenplan opnieuw is ingevuld aan de hand van de actuele gegevens van De Munterij in jaar 7.
- In absolute zin geldt dat de kosten zijn toegenomen.
- Dit wordt echter alleen veroorzaakt door de toegevoegde rentelasten van EUR 409.741 en indexering. Wordt van deze effecten geabstraheerd dan gelden lagere kosten door de in de casus opgenomen verder afgenomen kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

2.3.4 Tussentijdse afrekening eigenaar A

Via dezelfde stappen als toegelicht in de paragrafen 2.1.7 en 2.2.4 kan nu de bijdrage per eigenaar worden berekend uitgaande van de situatie in jaar 7. Hier is dit alleen in de 100/100-variant gedaan. De ontwikkelingen als toegelicht in paragraaf 2.3.1 zijn hierin uiteraard meegenomen. Dit leidt tot onderstaande berekende kostenbijdragen.

Tabel B.1.32 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario jaar 7

CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - TUSSENTIJDSE AFREKENING	
Kosten	EUR
Totale contante kosten	9.545.019
Opbrengsten	EUR
Appartement sociale huur	1.157.786
Appartement sociale koop	266.765
Appartement middenhuur	4.168.945
Rijwoningen	3.718.341
Vrijstaande woningen	2.611.841
Kantoor	5.550.453
Detailhandel	10.189.632
Totale contante opbrengsten	27.663.763

KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - TUSSENTIJDSE AFREKENING					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.157.786	72	16.080	5.548	per woning
Appartement sociale koop	266.765	14	19.055	6.575	per woning
Appartement middenhuur	4.168.945	129	32.317	11.151	per woning
Rijwoningen	3.718.341	46	80.834	27.891	per woning
Vrijstaande woningen	2.611.841	16	163.240	56.324	per woning
Kantoor	5.550.453	10.000	555	192	per m² BVO
Detailhandel	10.189.632	9.000	1.132	391	per m² BVO
TOTAAL	27.663.763				

Tabel B.1.33 Theoretische bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	55.483	-	-	221.933	122.063	399.479
Appartement sociale koop	92.044	-	-	-	-	92.044
Appartement middenhuur	379.124	-	-	1.059.316	-	1.438.440
Rijwoningen	223.124	-	-	-	1.059.841	1.282.965
Vrijstaande woningen	337.943	-	-	-	563.238	901.182
Kantoor	-	-	1.915.111	-	-	1.915.111
Detailhandel	-	3.515.799	-	-	-	3.515.799
Bruto kostenverhaalsbijdrage	1.087.718	3.515.799	1.915.111	1.281.249	1.745.142	9.545.019

Tabel B.1.34 Theoretische kostenbijdragen als gevolg van de waardevermeerderingstoets per eigenaar jaar 7

WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ZONDER TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
TUSSENTIJDSE AFREKENING	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.442.214	1.069.999	1.194.716	3.574.787	1.200.573	
Inbrengwaarde sloop	204.526	-	-	-	-	
Inbrengwaarde saneren	613.577	-	882.988	-	-	
Inbrengwaarde grondwerk	61.358	78.888	88.515	-	88.515	
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	2.321.674	1.148.888	2.166.220	3.574.787	1.289.088	
Grondopbrengsten	3.259.466	10.189.632	5.550.453	3.662.648	5.001.564	
Waardevermeerderingstoets	937.792	9.040.744	3.384.233	87.861	3.712.476	
Bruto kostenverhaal	1.087.718	3.515.799	1.915.111	1.281.249	1.745.142	
Te verhalen kosten bij beschikking	937.792	3.515.799	1.915.111	87.861	1.745.142	

Te zien is dat hiermee in de beschikking van eigenaar A in jaar 7 een bedrag van EUR 937.792 zou zijn opgenomen. In jaar 2 is echter een bedrag van EUR 850.684 in rekening gebracht. Door de beschikking in jaar 7 contant te maken naar jaar 2, kan de vergelijking worden gemaakt of terugbetaling aan eigenaar A aan de orde is. Dit leidt tot onderstaande berekening.

Tabel B.1.35 Terugbetalingsregeling

TERUGBETALING - ZONDER TIJDVAK - EIGENAAR A		
In rekening gebracht jaar 2	850.684	Prijspeil jaar 2
Herberekend bedrag in jaar 7	937.792	Prijspeil jaar 7
Verschil verschillende prijspeilen	-87.109	
Herberekend bedrag op prijspeil jaar 2	849.387	contant gemaakt naar jaar 2
5% afwijking in rekening gebracht in jaar 2	42.534	5%
Maximale afwijking zonder terugbetaling	808.149	
Verschil zelfde prijspeil	-41.238	
Terugbetaling inclusief rentevergoeding	0	

Dit betekent dat geen teruggave gedaan hoeft te worden.

3 Rekenvoorbeelden De Munterij met tijdvak

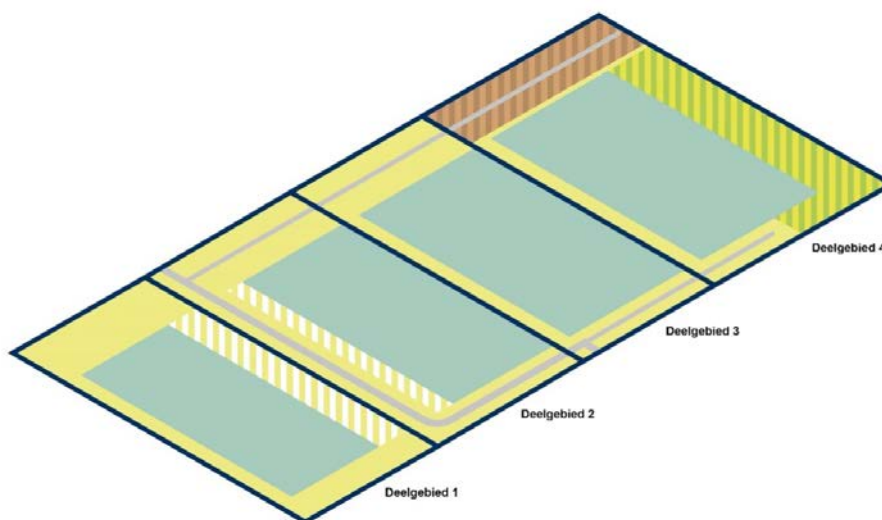
3.1 Moment omgevingsplan

3.1.1 De Munterij met tijdvak bij omgevingsplan

In het vorige hoofdstuk is een uitgebreide toelichting opgenomen op de kenmerken van plangebied De Munterij. De genoemde kenmerken met betrekking tot de huidige situatie gelden nog steeds. Om de rekenvoorbeelden niet onnodig complex te maken is als uitgangspunt aangehouden dat bij het inrichten van rekenvoorbeelden in het model met tijdvak van dezelfde onderliggende gegevens gebruik wordt gemaakt. De gemeente kiest nu echter bij de ontwikkeling van dit gebied voor het model met tijdvak. Overwegingen daarbij zijn de volgende:

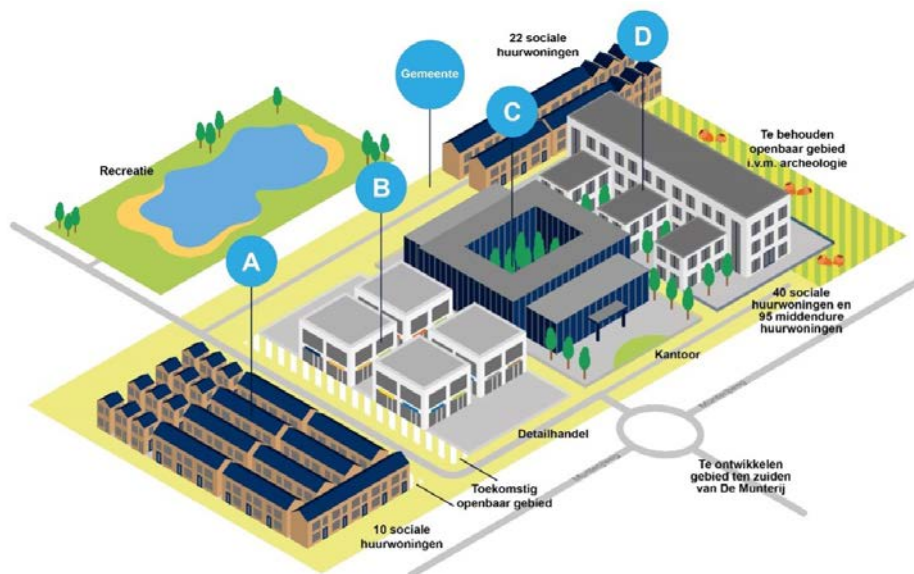
- Het gebied is al jarenlang een doorn in het oog van de gemeente en de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft aangegeven het gebied nu binnen afzienbare tijd getransformeerd te willen hebben.
- Vanuit die wens heeft de gemeente de behoefte tot het voeren van regie.
- Met name de doelstelling met betrekking tot de gemengde woon-/werksituatie is een belangrijk item in aansluiting op de kwaliteit van de omringende wijken. In lijn daarmee heeft de gemeente dan ook een gedetailleerd programma van eisen vastgesteld met daarin ook een blauwdruk van het gewenste programma. Daarin is, onder andere, op kavelniveau vastgelegd waar de sociale huurwoningen, de koopwoningen én de middeldure huurwoningen moeten komen.
- Waar in de situatie zonder tijdvak sprake was van slechts één bekend initiatief van eigenaar A, is nu ook duidelijk dat eigenaar C tot ontwikkeling over wil gaan. Met hem wordt zelfs een anterieure overeenkomst gesloten. Ook van de andere eigenaren is bekend dat zij op termijn tot ontwikkeling over willen gaan, maar er is nog niet bekend wanneer. De gemeente schat in ergens binnen vijf en acht jaar vanaf nu en wenst, rekening houdend met de overige initiatieven en afrondende werkzaamheden na het uitvoeren van de bouwactiviteiten daarom een tijdvak van tien jaar vast te leggen voor deze ontwikkeling.
- Tot slot voorziet de gemeente een bepaalde fasering in het gebied. Dit hangt onder andere samen met de beoogde verbreding van de route tussen de kavels van eigenaren A en B en nader onderzoek heeft aangetoond dat bij realisatie van de ontwikkelingen op de eigendommen van eigenaren A en B verdere ontwikkeling alleen mogelijk is als de eerder genoemde rotonde is aangelegd. Om deze fasering te kunnen vastleggen heeft de gemeente deelgebieden ingericht. Onderstaande figuur presenteert deze deelgebieden. Let op, dit betreft nog niet de fasering.

Figuur B.2.1 Deelgebieden De Munterij



De blauwdruk van de beoogde toekomstige situatie ziet er daarmee als volgt uit.

Figuur B.2.2 Blauwdruk beoogde situatie De Munterij



3.1.2 Overige uitgangspunten

De onderliggende casus voor het presenteren van de rekenvoorbeelden in het model met tijdvak is dus gelijk aan die in het model zonder tijdvak. In de vorige paragraaf is aangegeven waarom de gemeente nu kiest voor het model met tijdvak. Om onnodige complexiteit in de rekenvoorbeelden te voorkomen en om in hoofdstuk 4 eenduidige vergelijkingen te kunnen presenteren, gelden verder onderstaande uitgangspunten:

- Het programmascenario dat in het model zonder tijdvak is gehanteerd in paragraaf 2.1.2 geldt nu als blauwdruk voor de ontwikkeling van het gebied.
- De geraamde kosten als opgenomen in paragraaf 2.1.3, die bedoeld waren om het kostenplafond te bepalen en gebaseerd waren op normen en kengetallen, gelden nu als gedetailleerde kostenraming. Getalsmatig wordt daarbij dus uitgegaan van dezelfde cijfers, alleen liggen er nu meer gedetailleerde kostenramingen aan ten grondslag.
- Passend bij de nieuwe situatie heeft de gemeente actief geprobeerd anterieure overeenkomsten met eigenaren te sluiten. Dit is alleen gelukt met eigenaar C voor een kostenverhaalsbijdrage van EUR 1.500.000 inclusief indexeringsregeling.
- Voor het overige gelden dezelfde aangehouden uitgangspunten voor de opbrengsten, parameters en fasering. De jaarschijvenoverzichten die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze bijlage presenteren de aangehouden fasering van de kosten en opbrengsten voor dit model.
- Waar rekenkundig interessante inzichten al zijn toegelicht in het vorige hoofdstuk wordt daar hier niet opnieuw bij stilgestaan.

3.1.3 Kosten

Ook in het model met tijdvak is de eerste stap het inrichten van een kostenraming nu uitgaande van deel A én B bij bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat, in tegenstelling tot het bepalen van het kostenplafond in hoofdstuk 2, nu alle kosten in het gebied worden opgenomen; zowel de kosten die betrekking hebben op het openbaar gebied als de kosten die betrekking hebben op het uitgiftebaar gebied. Dit leidt tot onderstaande opstelling.

Tabel B.2.1 Raming kosten

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN		
Kostensoort	Rekenmodel met tijdvak	Toelichting
Inbrengwaarde: Grond en opstal	10.250.000	
Inbrengwaarde: Sloopkosten	200.000	
Inbrengwaarde: Saneren	1.350.000	
Inbrengwaarde: Grondwerk	270.000	
Inbrengwaarde	12.070.000	Taxatie inbrengwaarde
Onderzoek en milieukosten	150.000	Raming onderzoek- en milieukosten
Sloopkosten	50.000	Sloopkostenraming
Saneringskosten	150.000	Saneringskostenraming
Grondwerk	217.500	Civieltechnische kostenraming
Bouwrijpmaken	1.305.000	Civieltechnische kostenraming
Woonrijpmaken	1.595.000	Civieltechnische kostenraming
Plankosten	936.034	Plankostenscan
Vorbereiding en toezicht	448.718	Plankostenscan
Nadeelcompensatie (planschade)	100.000	Nadeelcompensatierisicoanalyse
Bovenwijkse voorzieningen	600.000	Civieltechnische kostenraming
Warmtenet	697.500	Kostenraming warmtenet
Rente	-	
TOTAAL	18.319.752	

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Waarde grond en opstallen: Waar eerder in het model zonder tijdvak bij de eigenaren A, B en de gemeente nog een splitsing nodig was welk deel daarvan openbaar en uitgeefbaar was, is dat nu niet meer nodig. Per eigenaar betekent dit nu het volgende aan waarde voor de gronden en opstallen:
 - Voor eigenaar A geldt de meest recente WOZ waarde als inbrengwaarde. Dit is een bedrag van EUR 1.750.000.
 - Voor de eigenaren B, C en de gemeente geldt de getaxeerde complexwaarde van EUR 100/m² als inbrengwaarde. Aan de hand van de oppervlakten per eigenaar, rekening houdend met het niet ontwikkelen van 5.000 m² te behouden gebied (het archeologisch waardevolle gebied), ontstaan dan waarden van EUR 1.000.000 (B), EUR 1.000.000 (C) en EUR 3.500.000 (gemeente).
 - Voor eigenaar D geldt de meest recente WOZ waarde als inbrengwaarde. Dit betekent een bedrag van EUR 3.000.000.
- Sloop, saneren en grondwerkzaamheden: Het bovenstaande geldt ook voor de eerder doorgevoerde splitsing in het model zonder tijdvak voor de sloopkosten, saneringskosten en kosten voor grondwerk. Die splitsing is niet meer nodig. Hierbij geldt het volgende:
 - Bij eigenaar A wordt het kantoorpand gesloopt voor EUR 250.000. De school bij eigenaar D wordt niet gesloopt. Deze kan worden getransformeerd naar woningen.
 - De kavels van de eigenaren A en C zijn vervuild. Hiervoor gelden, op basis van een kostenraming, saneringskosten van EUR 750.000 per kavel.
 - Voor de grondwerkzaamheden geldt de eenheidsprijs van EUR 7,50/m² over het te ontwikkelen gebied. Voor het te behouden gebied zijn geen grondwerkzaamheden nodig en ook op de kavel van eigenaar D zijn geen grondwerkzaamheden nodig. De school blijft immers behouden.
- Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering: Voor het opnemen van plankosten is ook nu uitgegaan van het Excelmodel behorende bij hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling nu uiteraard uitgaande van de regels voor het model met tijdvak.
- Voor het overige zijn de kosten gelijk aan de berekening bij het model zonder tijdvak.

3.1.4 Grondopbrengsten

In het model met tijdvak moeten grondopbrengsten geraamd worden. Uitgaande van het programma als aangenomen in tabel B.1.2 en de grondprijzen per segment als aangenomen in tabel B.1.9 presenteert onderstaande tabel de totaal geraamde grondopbrengsten. De herbouwkosten voor

de school bij eigenaar D zijn daarbij gelijk aan de stichtingskosten indien sprake zou zijn van een volledig nieuw gebouw. Dit betekent dat daar met dezelfde grondopbrengsten is gerekend als voor bouw- en woonrijpe grond.

Tabel B.2.2 Raming grondopbrengsten De Munterij

GRONDOPBRENGSTEN - OMGEVINGSPLAN						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	150.000	-	-	600.000	330.000	1.080.000
Appartement sociale koop	238.000	-	-	-	-	238.000
Appartement middenhuur	1.200.000	-	-	2.850.000	-	4.050.000
Rijwoningen	600.000	-	-	-	2.850.000	3.450.000
Vrijstaande woningen	1.200.000	-	-	-	1.500.000	2.700.000
SUBTOTAAL WONINGBOUW	3.388.000	-	-	3.450.000	4.680.000	11.518.000
Kantoor	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
Detailhandel	-	8.000.000	-	-	-	8.000.000
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	8.000.000	5.000.000	-	-	13.000.000
TOTAAL	3.388.000	8.000.000	5.000.000	3.450.000	4.680.000	24.518.000

Ook hier geldt de Rijksbijdrage van EUR 1.000.000 voor het verbreden van de weg.

3.1.5 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De geraamde kosten en opbrengsten zijn gefaseerd in de tijd. Er geldt dezelfde fasering en dezelfde parameters zoals die ook zijn aangehouden bij het model zonder tijdvak. De jaarschijvenoverzichten in hoofdstuk 5 van deze bijlage presenteren deze fasering. Hieruit volgen onderstaande contante kosten en opbrengsten.

Tabel B.2.3 Raming kosten contant

RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN	
Kosten	Contante waarde
<i>Inbrengwaarde: Grond en opstal</i>	<i>10.527.364</i>
<i>Inbrengwaarde: Sloopkosten</i>	<i>200.981</i>
<i>Inbrengwaarde: Saneren</i>	<i>1.362.168</i>
<i>Inbrengwaarde: Grondwerk</i>	<i>272.806</i>
Inbrengwaarde	12.363.319
Onderzoek en milieukosten	151.476
Sloopkosten	50.245
Saneringskosten	150.736
Grondwerk	219.308
Bouwrijpmaken	1.318.089
Woonrijpmaken	1.642.594
Plankosten	936.034
Vorbereiding en toezicht	448.718
Nadeelcompensatie (planschade)	101.232
Bovenwijkse voorzieningen	616.361
Warmtenet	706.578
TOTAAL	18.704.690

Tabel B.2.4 Raming opbrengsten contant

RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN	
Opbrengsten	Contante waarde
Appartement sociale huur	1.006.669
Appartement sociale koop	231.071
Appartement middenhuur	3.799.089
Rijwoningen	3.229.618
Vrijstaande woningen	2.558.268
Kantoor	4.713.055
Detailhandel	7.690.951
TOTAAL	23.228.721

3.1.6 Macro-aftopping

Naar aanleiding van de berekende contante opbrengsten en kosten presenteert onderstaande tabel de berekening met betrekking tot de zogeheten macro-aftopping en de hieruit volgende maximaal te verhalen kosten.

Tabel B.2.5 Macro-aftopping

MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN	
Macro-aftopping	Contante waarde
Totaal inbrengwaarde	12.363.319
Totaal andere kosten	6.341.372
Bruto te verhalen kosten	18.704.690
Totaal van overige opbrengsten	1.000.000
Netto te verhalen kosten	17.704.690
Totale opbrengsten uitgften	23.228.721
Maximaal te verhalen kosten	17.704.690

Dit betekent dat het maximum aan te verhalen kosten een bedrag van EUR 17.704.690 is. Dit is het totaal aan contante kosten minus de Rijksbijdrage van EUR 1.000.000.

3.1.7 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar

In tabel B.2.4 is te zien hoe de totale contante opbrengsten over de verschillende bouwactiviteiten zijn verdeeld. Doordat het aantal woningen en m² bruto vloeroppervlakte (BVO) per activiteit bekend is, kan ook de contante opbrengst per eenheid worden bepaald. Vervolgens kan worden bepaald hoe groot het aandeel van die eenheid is in de totale contante opbrengsten. Die verhouding bepaalt het gedeelte dat die bouwactiviteit aan het totaal van te verhalen kosten moet bijdragen. Dit leidt tot onderstaande tabel. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar dezelfde berekening in het model zonder tijdvak.

Tabel B.2.6 Kostenbijdragen per activiteit

KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.006.669	72	13.982	10.657	per woning
Appartement sociale koop	231.071	14	16.505	12.580	per woning
Appartement middenhuur	3.799.089	135	28.141	21.449	per woning
Rijwoningen	3.229.618	46	70.209	53.513	per woning
Vrijstaande woningen	2.558.268	18	142.126	108.327	per woning
Kantoor	4.713.055	10.000	471	359	per m² BVO
Detailhandel	7.690.951	8.000	961	733	per m² BVO
TOTAAL	23.228.721				

Door nu bovenstaande bedragen te vermenigvuldigen met het beoogde programma per eigenaar kan de bruto kostenbijdrage per eigenaar worden bepaald. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.2.7 Bruto kostenbijdragen per eigenaar

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	106.566	-	-	426.263	234.444	767.273
Appartement sociale koop	176.120	-	-	-	-	176.120
Appartement middenhuur	857.963	-	-	2.037.663	-	2.895.626
Rijwoningen	428.101	-	-	-	2.033.480	2.461.581
Vrijstaande woningen	866.616	-	-	-	1.083.270	1.949.885
Kantoor	-	-	3.592.242	-	-	3.592.242
Detailhandel	-	5.861.963	-	-	-	5.861.963
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.435.366	5.861.963	3.592.242	2.463.926	3.351.194	17.704.690

Hoewel er op het moment van vaststellen van het omgevingsplan nog geen beschikkingen worden aangevraagd (dat gebeurt in de casus pas in jaar 2), kan nu toch ook de netto bijdrage worden berekend zoals die in theorie op de beschikking zou worden vermeld indien op het moment van opname van de regels in het omgevingsplan direct beschikkingen worden afgegeven voor het totale programma. Het is interessant en relevant om de resultaten van die berekening te laten zien. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.2.8 Voorlopige netto kostenbijdragen per eigenaar

KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
OMGEVINGSPLAN	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.435.366	5.861.963	3.592.242	2.463.926	3.351.194
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	2.281.438	878.093	1.862.593	3.112.067	1.108.404
In rekening te brengen bij beschikking	153.927	4.983.870	1.729.648	-648.142	2.242.790

De volgende aandachtspunten zijn van belang:

- De bruto bijdragen volgen uit de berekening zoals in het voorgaande benoemd.
- Dit zijn niet de bijdragen die in de beschikking worden opgenomen. Die volgen door van de bruto bijdragen nog de inbrengwaarden die samenhangen met het uitgeefbaar gebied in aftrek te nemen. Waar bij het bepalen van de totale kosten de onderverdeling in gedeelten daarvan voor het openbaar en uitgeefbaar gebied dus juist, in tegenstelling tot het model zonder tijdvak, niet van belang is, is die verdeling alsnog van belang bij het bepalen van de aftrek voor de inbrengwaarde samenhangend met het uitgeefbaar gebied. Eerder is in hoofdstuk 2 en in paragraaf 3.1.3 al uitgebreid op die verdeling ingegaan. Voor de berekening in bovenstaande

tabel is daarbij aangesloten. Ook hier geldt weer dat lichte afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nominale bedragen als gevolg van de aangehouden fasering.

- Te zien is dat voor eigenaar D een negatieve bijdrage ontstaat. De inbrengwaarde van eigenaar D samenhangend met het uitgeefbaar gebied is dusdanig hoog dat de bruto bijdrage na aftrek van die inbrengwaarde omslaat in een negatieve bijdrage. Die wordt afgedragen door de gemeente en dit wordt gecompenseerd door de bijdragen van de overige eigenaren (waaronder de gemeente als een van de eigenaren met bouwmogelijkheden zelf).
- Als vermeld in de casus heeft eigenaar C met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt bedraagt, conform de overeenkomst, EUR 1.500.000. Geconcludeerd kan worden dat de berekende bijdrage (EUR 1.729.648) hoger is dan de overeengekomen bijdrage volgend uit de anterieure overeenkomst. Het verschil tussen de bedragen komt in die situatie voor rekening van de gemeente.

3.1.8 Kostenverhaalregels De Munterij met tijdvak

Aan de hand van voorgaande paragrafen en de daarin toegelichte berekeningen kunnen nu de noodzakelijke cijfermatige kostenverhaalregels voor kostenverhaalsgebied De Munterij worden ingericht. Er kan:

- Een gemotiveerde kostenbegroting worden opgenomen.
- Een gemotiveerde opbrengstenbegroting worden opgenomen.
- Een verhouding in grondopbrengsten worden opgenomen.
- Een macro-aftoppingsberekening worden opgenomen.

3.1.9 Financieel resultaat per eigenaar

Ten behoeve van het bieden van extra inzicht is ook nu, net als in de paragrafen 1.1.8 en 1.2.5, het voorlopige resultaat per eigenaar berekend. Onderstaande tabel presenteert de berekening.

Tabel B.2.9 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar

BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
Opbrengsten	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengst contant	3.289.367	7.690.951	4.713.055	3.188.555	4.346.793
Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Totaal	3.643.672	7.895.401	4.713.055	3.188.555	6.908.760
Kosten					
Inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Bijdrage conform beschikking	153.927	4.983.870	1.729.648	-648.142	2.242.790
Totaal	2.789.671	6.066.413	3.592.242	2.463.926	5.913.162
Resultaat eigenaren met tijdvak - omgevingsplan	854.001	1.828.988	1.120.813	724.630	995.599

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De opbrengsten per eigenaar bestaan uit de te realiseren grondopbrengsten op basis van het te realiseren programma en de bijbehorende grondopbrengsten per bouwactiviteit én uit de verkoop van het openbaar gebied conform de daaraan gerelateerde inbrengwaarde voor de component grond en opstal.
- De kosten bestaan per eigenaar uit verschillende componenten.
 - Allereerst geldt bij iedere eigenaar de inbrengwaarde als kostenpost, zowel voor het uitgeefbare als openbare deel. De werkelijke boekwaarde bij een eigenaar van die componenten kan overigens anders zijn, maar die doen voor deze vergelijking niet ter zake.
 - Vervolgens realiseert iedere eigenaar de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het eigen eigendom. Dit betreft de kosten voor sloop, saneren en grondwerkzaamheden voor zover

dit het uitgeefbaar gebied op dit eigendom betreft. Ook hier is weer de eerder gepresenteerde verdeling in openbaar en uitgeefbaar gebied van toepassing. Nogmaals wordt hier benoemd dat werkzaamheden voor sloop, saneren en grondwerk op één kavel in de praktijk niet gesplitst zullen worden over de gemeente en de betreffende eigenaar. Dit betekent een latere verrekening. Voor de werking van de rekensystematiek is de theoretische verdeling hier wel doorgevoerd.

- Tot slot geldt uiteraard nog de bijdrage die aan de gemeente moet worden gedaan als kostenpost.

De vergelijking van het resultaat per eigenaar in het model met en zonder tijdvak vindt plaats in hoofdstuk 4.

Als eerder benoemd heeft eigenaar C met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt, bedraagt conform de overeenkomst EUR 1.500.000. In de voorgaande paragrafen is in de tabellen telkens de berekende kostenbijdrage weergegeven voor eigenaar C. Door de anterieure overeenkomst heeft eigenaar C al overeenstemming met de gemeente over de hoogte van de bijdrage. Voor het daadwerkelijke financiële resultaat van eigenaar C moet dan ook de in de anterieure overeenkomst overeengekomen kostenbijdrage worden verwerkt. Dit is in onderstaande tabel gedaan.

Tabel B.2.10 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar inclusief anterieure overeenkomst met eigenaar C

BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN - ANTERIEURE OVEREENKOMST EIGENAAR C					
	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengst contant	3.289.367	7.690.951	4.713.055	3.188.555	4.346.793
Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Opbrengsten	3.643.672	7.895.401	4.713.055	3.188.555	6.908.760
Kosten					
Inbrengwaarde grond en opstal openbaar	354.305	204.450	-	-	2.561.968
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Bijdrage conform beschikking	153.927	4.983.870	-	-648.142	2.242.790
Bijdrage conform anterieure overeenkomst	-	-	1.500.000	-	-
Totaal	2.789.671	6.066.413	3.362.593	2.463.926	5.913.162
Resultaat eigenaren met tijdvak - omgevingsplan	854.001	1.828.988	1.350.461	724.630	995.599

Te zien is dat het financieel resultaat voor eigenaar C aan de hand van de anterieure overeenkomst beter is dan op basis van de berekende bijdrage uitgaande van de kostenverhaalregels. Het verschil komt in die situatie voor rekening van de gemeente.

3.1.10 Financiële bijdragen

De financiële bijdragen zijn gelijk aan de bijdragen in het model zonder tijdvak. Dit betekent onderstaande bijdragen.

Tabel B.2.11 Financiële bijdrage recreatievoorziening

FINANCIËLE BIJDRAGE RECREATIEVOORZIENING			
Betreft	Kosten (EUR)	Percentage	Financiële bijdrage (EUR)
Recreatievoorziening	1.000.000	15%	150.000

Tabel B.2.12 Financiële bijdrage compensatie sociale huurwoningen

FINANCIËLE BIJDRAGE COMPENSATIE SOCIALE HUUR	
	Aantal
Sociale huurwoningen	72
Overige woningen	213
Totaal woningen	285
Aandeel sociale huur	25%
Gemeentelijk beleid: % sociale huur	30%
Benodigd aantal sociale huurwoningen	86
Tekort aantal sociale huurwoningen	14
Compensatiebedrag per woning (EUR)	36.000
Compensatiebedrag totaal (EUR)	504.000

3.1.11 Berekening financiële bijdragen

In de gepresenteerde berekeningen voor het model met tijdvak is tot nu geen rekening gehouden met het in rekening brengen van financiële bijdragen voor de recreatievoorziening en voor het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen; er is alleen ingegaan op het kostenverhaal. De totaal berekende financiële bijdrage is:

Tabel B.2.13 Financiële bijdrage totaal

FINANCIËLE BIJDRAGE	
Financiële bijdrage	EUR
Recreatievoorziening	150.000
Compensatie sociale huur	504.000
Totaal	654.000

Op dezelfde wijze als waarop de kosten over de verschillende activiteiten zijn verdeeld, kan ook de financiële bijdrage over de verschillende activiteiten worden verdeeld. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Tabel B.2.14 Financiële bijdrage per activiteit

FINANCIËLE BIJDRAGE PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK		
Activiteit	Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Financiële bijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	394	per woning
Appartement sociale koop	465	per woning
Appartement middenhuur	792	per woning
Rijwoningen	1.977	per woning
Vrijstaande woningen	4.002	per woning
Kantoor	13	per m ² BVO
Detailhandel	27	per m ² BVO
TOTAAL		

De vraag is vervolgens of deze bijdragen ook in rekening kunnen worden gebracht bij de verschillende eigenaren. Dit wordt in het model met tijdvak bepaald door de werking van artikel 13.23, derde lid, onder a Omgevingswet. Dit artikel maximeert het bedrag dat aan financiële bijdrage kan worden gevraagd.

Om de werking van artikel 13.23, derde lid, onder a Omgevingswet te illustreren is onderstaande tabel ingericht. Ook hier is weer uitgegaan van de situatie dat alle eigenaren op het moment van vaststellen van het omgevingsplan de beschikking zouden aanvragen en die zou worden verleend op basis van de dan geldende cijfers. De werking van de berekening wordt hiermee goed geïllustreerd.

Tabel B.2.15 Gevraagde versus maximale financiële bijdrage

FINANCIËLE BIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK					
	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengsten	3.289.367	7.690.951	4.713.055	3.188.555	4.346.793
Inbrengwaarde uitgeefbaar					
Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar	1.417.220	817.799	1.027.260	3.112.067	1.032.295
Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar	200.981	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar	602.943	-	759.225	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar	60.294	60.294	76.109	-	76.109
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	2.281.438	878.093	1.862.593	3.112.067	1.108.404
Resterend	1.007.928	6.812.858	2.850.461	76.488	3.238.389
Kostenverhaal	153.927	4.983.870	1.729.648	-648.142	2.242.790
Maximale financiële bijdrage	854.001	1.828.988	1.120.813	724.630	995.599
Gevraagde financiële bijdrage	89.961	216.537	132.695	91.016	123.791
In rekening te brengen financiële bijdrage	89.961	216.537	132.695	91.016	123.791

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

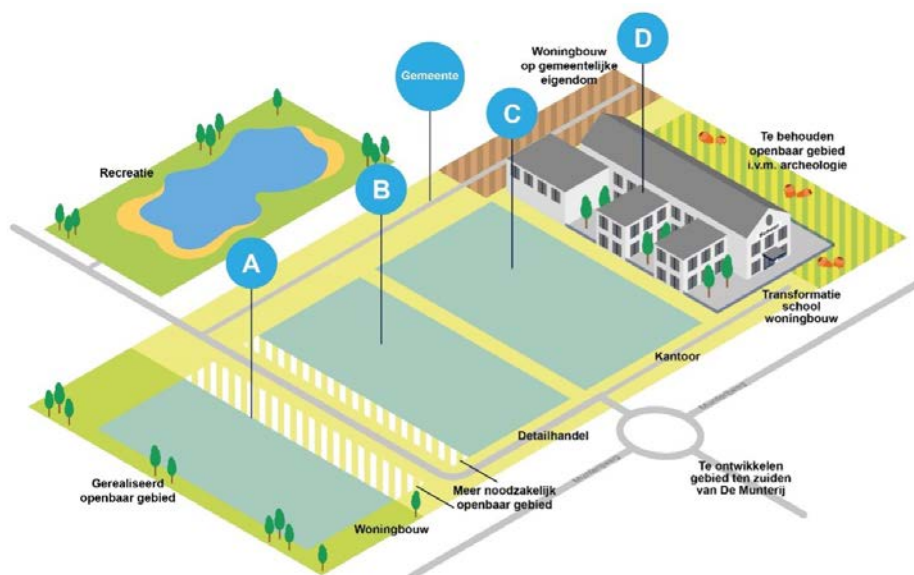
- De gewenste financiële bijdrage is berekend door de bijdrage per activiteit uit tabel B.2.14 te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- De grondopbrengsten per eigenaar (c.q. van de gronden waar de activiteiten worden verricht) zijn berekend door de grondopbrengst per activiteit te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- Daar moet vanaf getrokken worden de inbrengwaarde van diezelfde gronden waar de activiteiten worden verricht. In dit geval dus de inbrengwaarde samenhangend met het uitgeefbaar gebied per eigenaar. De berekening daarvan is al aan de orde gekomen in tabel B.2.8.
- Tot slot moet nog rekening worden gehouden met de kostenverhaalsbijdrage die een eigenaar moet doen. Ook die zijn berekend in tabel B.2.8.
- Voor alle eigenaren geldt dat er ruimte is voor het volledig in rekening brengen van de gewenste financiële bijdrage.

3.2 Moment beschikking in jaar 2

3.2.1 De Munterij met tijdvak in jaar 2

Met betrekking tot de situatie in jaar 2 in vergelijking met de situatie in jaar 7 hebben zich dezelfde ontwikkelingen voorgedaan als gepresenteerd in paragraaf 2.2.1. Dit betekent dat het te realiseren openbaar gebied op de kavel van eigenaar A groter moet zijn dan waarmee rekening was gehouden (van 2.000 m² naar 3.000 m²) en dat als gevolg daarvan eigenaar A minder woningen op de kavel kan realiseren. Bovendien geldt dat een gedeelte van het gebied bouw- en woonrijp gemaakt is tegen een lager bedrag dan waarmee was gerekend bij het inrichten van het omgevingsplan. Voor het overige gelden geen andere inzichten dan in het jaar bij opname van de regels in het omgevingsplan. Onderstaande figuur geeft een weergave van de situatie in jaar 2.

Figuur B.2.3 Plangebied De Munterij in jaar 2



3.2.2 Kosten

Aan de hand van de genoemde ontwikkelingen presenteert onderstaande tabel de geactualiseerde kostenraming.

Tabel B.2.16 Raming kosten jaar 2

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - BESCHIKKING	
Kosten	Rekenmodel met tijdvak
Inbrengwaarde: Grond en opstal	10.768.906
Inbrengwaarde: Sloopkosten	185.245
Inbrengwaarde: Saneren	1.343.704
Inbrengwaarde: Grondwerk	276.680
Inbrengwaarde	12.574.535
Onderzoek en milieukosten	156.633
Sloopkosten	79.391
Saneringskosten	238.172
Grondwerk	237.578
Bouwrijpmaken	1.303.031
Woonrijpmaken	1.733.531
Plankosten	979.325
Voorbereiding en toezicht	471.435
Nadeelcompensatie (planschade)	104.550
Bovenwijkse voorzieningen	630.375
Warmtenet	717.282
Rente	67.508
TOTAAL	19.293.347

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Alle nog niet gerealiseerde kosten zijn uiteraard geïndexeerd. Hierbij is gerekend met werkelijke indexcijfers over de periode van twee jaar. In dit geval zijn daarvoor de oorspronkelijk gehanteerde percentages gebruikt.

- Uiteraard gelden inmiddels ook rentelasten over gerealiseerde kosten. Van belang is te onderkennen dat dit specifiek ook geldt voor de plankosten die conform hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling gelijk als boekwaarden te gelden hebben.
- De plankostenscan is opnieuw ingevuld aan de hand van de meest recente gegevens van plan De Munterij. Hieruit zijn nieuwe bedragen gevolgd.
- Zoals in de casus opgenomen zijn de kosten voor het bouwrijp maken, voor zover gerealiseerd, lager dan oorspronkelijk begroot. Dit is een afname van EUR 45,00/m² naar EUR 40,00/m² (EUR 41,51/m² geïndexeerd). Dit leidt tot lagere kosten.
- Een tegengesteld effect doet zich voor doordat er meer openbaar gebied ingericht moet worden. Dit heeft betrekking op de toename van het openbaar gebied bij eigenaar A van 2.000 m² naar 3.000 m². Voor de posten bouw- en woonrijp maken betekent dit extra kosten.

3.2.3 Opbrengsten

Eigenaar A kan minder woningen op zijn eigendom realiseren dan waar bij opname van de regels in het omgevingsplan rekening mee was gehouden. Onderstaande tabel presenteert het actuele programma in jaar 2.

Tabel B.2.17 Programma De Munterij jaar 2

PROGRAMMA PER EIGENAAR - BESCHIKKING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	10			40	22	72
Appartement sociale koop	14					14
Appartement middenhuur	34			95		129
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	6				10	16
SUBTOTAAL WONINGBOUW	72	-	-	135	70	277
Kantoor (m ² BVO)			10.000			10.000
Detailhandel (m ² BVO)		8.000				8.000
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	8.000	10.000	-	-	18.000

De opbrengstpotentie per bouwactiviteit is, op indexering na, ongewijzigd gebleven. Dit betekent onderstaande opbrengsten per bouwactiviteit.

Tabel B.2.18 Grondopbrengsten per activiteit jaar 2

RAMING GRONDOPBRENGST PER ACTIVITEIT - BESCHIKKING	
Activiteit	EUR per kavel
Appartement sociale huur	15.302
Appartement sociale koop	17.342
Appartement middenhuur	30.603
Rijwoningen	76.508
Vrijstaande woningen	153.015
Activiteit	EUR per m ² BVO
Kantoor	510
Detailhandel	1.020

Naar aanleiding van het voorgaande presenteert onderstaande tabel de geraamde opbrengsten per eigenaar.

Tabel B.2.19 Grondopbrengsten per eigenaar jaar 2

GRONDOPBRENGSTEN - BESCHIKKING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	153.015	-	-	612.060	336.633	1.101.708
Appartement sociale koop	242.784	-	-	-	-	242.784
Appartement middenhuur	1.040.502	-	-	2.907.285	-	3.947.787
Rijwoningen	612.060	-	-	-	2.907.285	3.519.345
Vrijstaande woningen	918.090	-	-	-	1.530.150	2.448.240
SUBTOTAAL WONINGBOUW	2.966.451	-	-	3.519.345	4.774.068	11.259.864
Kantoor	-	-	5.100.500	-	-	5.100.500
Detailhandel	-	8.160.800	-	-	-	8.160.800
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	8.160.800	5.100.500	-	-	13.261.300
TOTAAL	2.966.451	8.160.800	5.100.500	3.519.345	4.774.068	24.521.164

3.2.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De fasering van de kosten en opbrengsten en de gehanteerde parameters zijn niet aangepast. Dit betekent in gebied De Munterij in jaar 2 onderstaande contante kosten en opbrengsten.

Tabel B.2.20 Raming kosten contant jaar 2

RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING	
Kosten	Contante waarde
Inbrengwaarde: Grond en opstal	10.952.669
Inbrengwaarde: Sloopkosten	185.245
Inbrengwaarde: Saneren	1.345.633
Inbrengwaarde: Grondwerk	277.453
Inbrengwaarde	12.761.000
Onderzoek en milieukosten	157.019
Sloopkosten	79.391
Saneringskosten	238.172
Grondwerk	237.965
Bouwrijpmaken	1.307.685
Woonrijpmaken	1.767.884
Plankosten	979.325
Voorbereiding en toezicht	471.435
Nadeelcompensatie (planschade)	105.015
Bovenwijkse voorzieningen	641.262
Warmtenet	720.825
Rente	67.508
TOTAAL	19.534.485

Tabel B.2.21 Raming opbrengsten contant jaar 2

RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING	
Opbrengsten	Contante waarde
Appartement sociale huur	1.047.339
Appartement sociale koop	240.406
Appartement middenhuur	3.770.752
Rijwoningen	3.360.094
Vrijstaande woningen	2.358.588
Kantoor	4.903.462
Detailhandel	8.001.666
TOTAAL	23.682.308

3.2.5 Macro-aftopping

Naar aanleiding van voorgaande gegevens presenteert onderstaande tabel het resultaat van de zogeheten macro-aftopping. Net als in het model zonder tijdvak is rente toegevoegd aan de Rijksbijdrage sinds het moment van ontvangst bij opstellen van het omgevingsplan.

Tabel B.2.22 Macro-aftopping jaar 2

MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - BESCHIKKING	
Macro-aftopping	Contante waarde
Totaal inbrengwaarde	12.761.000
Totaal andere kosten	6.773.485
Bruto te verhalen kosten	19.534.485
	-
Totaal van overige opbrengsten	1.030.200
Netto te verhalen kosten	18.504.285
	-
Totale opbrengsten uitgften	23.682.308
Maximaal te verhalen kosten	18.504.285

Net als bij opname van de regels in het omgevingsplan is de conclusie nog steeds dat alle kosten verhaald kunnen worden.

3.2.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar

Alhoewel alleen eigenaar A in jaar 2 een beschikking zal aanvragen, kan ook nu weer voor iedere eigenaar de bruto bijdrage worden berekend als alle eigenaren in jaar 2 een beschikking zouden aanvragen. Dit gebeurt in het onderstaande.

Via dezelfde route als eerder toegelicht presenteert onderstaande tabel de contante opbrengsten per activiteit en contante bijdrage per activiteit.

Tabel B.2.23 Kostenbijdragen per activiteit jaar 2

KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.047.339	72	14.546	11.366	per woning
Appartement sociale koop	240.406	14	17.172	13.417	per woning
Appartement middenhuur	3.770.752	129	29.231	22.839	per woning
Rijwoningen	3.360.094	46	73.046	57.074	per woning
Vrijstaande woningen	2.358.588	16	147.412	115.181	per woning
Kantoor	4.903.462	10.000	490	383	per m ² BVO
Detailhandel	8.001.666	8.000	1.000	782	per m ² BVO
TOTAAL	23.682.308				

Aan de hand van het nieuwe programma presenteert onderstaande tabel de berekende bruto bijdrage per eigenaar.

Tabel B.2.24 Bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - BESCHIKKING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	113.659	-	-	454.635	250.049	818.343
Appartement sociale koop	187.843	-	-	-	-	187.843
Appartement middenhuur	776.543	-	-	2.169.752	-	2.946.295
Rijwoningen	456.596	-	-	-	2.168.830	2.625.426
Vrijstaande woningen	691.085	-	-	-	1.151.809	1.842.894
Kantoor	-	-	3.831.344	-	-	3.831.344
Detailhandel	-	6.252.140	-	-	-	6.252.140
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.225.726	6.252.140	3.831.344	2.624.387	3.570.688	18.504.285

Onderstaande tabel zet de verschillen met de bijdragen zoals berekend bij opname van de regels in het omgevingsplan naast elkaar.

Tabel B.2.25 Vergelijking bruto kostenbijdragen in jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK			
Bruto kostenverhaalsbijdrage	Omgevingsplan	Beschikking	Vershil
Eigenaar A	2.435.366	2.225.726	-209.640
Eigenaar B	5.861.963	6.252.140	390.177
Eigenaar C	3.592.242	3.831.344	239.102
Eigenaar D	2.463.926	2.624.387	160.462
Gemeente	3.351.194	3.570.688	219.494
TOTAAL	17.704.690	18.504.285	799.595

Te zien is dat voor eigenaar A, ten opzichte van de berekening bij opname van de regels in het omgevingsplan, een lagere bruto bijdrage geldt. Dit is het gevolg van de lagere opbrengsten die eigenaar A op zijn kavel kan realiseren door het lagere aantal te realiseren woningen dan waarmee eerder was gerekend. Voor de andere eigenaren wordt hierdoor juist een hogere bijdrage berekend. Hierbij wordt opgemerkt dat nu een vergelijking is gegeven van verschillende prijspeilen, namelijk 1-1-2022 (omgevingsplan) en 1-1-2024 (Beschikking). Voor een zuivere vergelijking moet de kostenverhaalsbijdrage bij beschikking contant worden gemaakt naar prijspeil 1-1-2022. Onderstaande tabel geeft dit weer.

Tabel B.2.26 Vergelijking contante bruto kostenbijdragen in jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - CONTANT 1-1-2022			
Bruto kostenverhaalsbijdrage	Omgevingsplan	Beschikking	Vershil
Eigenaar A	2.435.366	2.139.298	-296.068
Eigenaar B	5.861.963	6.009.362	147.398
Eigenaar C	3.592.242	3.682.568	90.327
Eigenaar D	2.463.926	2.522.479	58.554
Gemeente	3.351.194	3.432.034	80.840
TOTAAL	17.704.690	17.785.741	81.051

Bovenstaande bruto bijdragen vormen nog niet de bijdragen zoals die in de beschikkingen moeten worden opgenomen. Daartoe moeten nog de inbrengwaarden die samenhangen met het uitgeefbaar gebied in aftrek worden genomen. Eerder is al geconstateerd dat de verhouding uitgeefbaar/openbaar op de kavel van eigenaar A anders is dan dat die was bij vaststellen van het omgevingsplan. Dit heeft uiteraard, naast faseringseffecten, effect op de aftrek van inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied. Die aftrekpost is kleiner geworden als gevolg van het kleinere aandeel uitgeefbaar gebied. Onderstaande tabel presenteert de bijdragen als op te nemen bij het verlenen van de beschikkingen.

Tabel B.2.27 Theoretische netto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2

KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - BESCHIKKING					
BESCHIKKING	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.225.726	6.252.140	3.831.344	2.624.387	3.570.688
Inbrengwaarde grond en opstal uitteefbaar	1.290.166	850.838	1.068.761	3.237.795	1.074.000
Inbrengwaarde sloop	185.245	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren	555.735	-	789.898	-	-
Inbrengwaarde grondwerk	55.574	63.513	79.183	-	79.183
Totaal aftrek inbrengwaarde uitteefbaar gebied	2.086.720	914.351	1.937.842	3.237.795	1.153.184
In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening)	139.006	5.337.789	1.893.502	-613.407	2.417.505
In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening / AO)	139.006	5.337.789	1.560.600	-613.407	2.417.505

Voor eigenaar A geldt dat dit het bedrag is dat in de beschikking moet worden opgenomen in jaar 2.

Eigenaar C heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt bedraagt, conform de overeenkomst, EUR 1.500.000. In de overeenkomst is ook een indexering van de kostenverhaalsbijdrage overeengekomen van 2% per jaar. Geconcludeerd kan worden dat de berekende bijdrage bij beschikking (EUR 1.893.502) hoger is dan de overeengekomen bijdrage (inclusief indexering) volgend uit de anterieure overeenkomst. Het verschil tussen de bijdragen zal in deze situatie voor rekening van de gemeente komen.

3.2.7 Financieel resultaat per eigenaar

Op basis van het voorgaande kan, net als bij behandeling van de berekeningen in het omgevingsplan, het theoretische resultaat per eigenaar worden bepaald. De opzet van de berekening is daarbij gelijk als in die eerdere berekening. Daarbij gelden ook dezelfde van belang zijnde punten zoals die daar zijn toegelicht. Onderstaande tabel presenteert het resultaat van die berekening uitgaande van de actuele gegevens in jaar 2.

Tabel B.2.28 Theoretische financiële resultaten per eigenaar

BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - BESCHIKKING					
Opbrengsten	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Grondopbrengst contant	2.937.404	8.001.666	4.903.462	3.317.373	4.522.403
Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar	552.928	212.710	-	-	2.665.471
Totaal	3.490.332	8.214.375	4.903.462	3.317.373	7.187.874
Kosten					
Inbrengwaarde grond en opstal openbaar	552.928	212.710	-	-	2.665.471
Inbrengwaarde grond en opstal uitteefbaar	1.290.166	850.838	1.068.761	3.237.795	1.074.000
Inbrengwaarde sloop uitteefbaar	185.245	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren uitteefbaar	555.735	-	789.898	-	-
Inbrengwaarde grondwerk uitteefbaar	55.574	63.513	79.183	-	79.183
Bijdrage conform beschikking	139.006	5.337.789	-	-613.407	2.417.505
Bijdrage conform anterieure overeenkomst	-	-	1.560.600	-	-
Totaal	2.778.654	6.464.850	3.498.442	2.624.387	6.236.159
Resultaat eigenaren met tijdvak - beschikking	711.678	1.749.526	1.405.020	692.986	951.715

Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de resultaten zoals berekend bij het omgevingsplan en in jaar 2.

Tabel B.2.29 Vergelijking theoretische financiële resultaten per eigenaar jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan

RESULTATEN PER EIGENAAR - MET TIJDVAK				
	Resultaten - OMGEVINGSPLAN	Resultaten - BESCHIKKING	Vershil	
Eigenaar A	854.001	711.678	-142.323	
Eigenaar B	1.828.988	1.749.526	-79.462	
Eigenaar C	1.350.461	1.405.020	54.559	
Eigenaar D	724.630	692.986	-31.644	
Gemeente	995.599	951.715	-43.884	
TOTAAL	5.753.679	5.510.924	-242.754	

Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de contant gemaakte resultaten zoals berekend bij het omgevingsplan en in jaar 2.

Tabel B.2.30 Vergelijking contante theoretische financiële resultaten per eigenaar jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan (per 1-1-2022)

RESULTATEN PER EIGENAAR - MET TIJDVAK				
	Resultaten - OMGEVINGSPLAN	Resultaten - BESCHIKKING	Vershil	%-Vershil
Eigenaar A	854.001	684.043	-169.958	-20%
Eigenaar B	1.828.988	1.681.590	-147.398	-8%
Eigenaar C	1.350.461	1.350.461	0	0%
Eigenaar D	724.630	666.076	-58.554	-8%
Gemeente	995.599	914.759	-80.840	-8%
TOTAAL	5.753.679	5.296.928	-456.750	

- Als gevolg van de toegenomen kosten gaan bijna alle eigenaren er in resultaat op achteruit. Eigenaar A gaat er relatief het meest op achteruit. Het verlies aan grondopbrengsten als gevolg van het extra openbaar gebied op de kavel leidt wel tot een lagere kostenbijdrage, maar die lagere bijdrage heft het verlies aan grondopbrengsten slechts deels op.
- Voor eigenaar C geldt ook nu nog steeds dat die al een anterieure overeenkomst heeft gesloten waarin de hoogte van de kostenbijdrage is vastgesteld.

3.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7

3.3.1 De Munterij met tijdvak in jaar 7

Met betrekking tot de situatie in jaar 7 ten opzichte van de situatie in jaar 2 hebben zich dezelfde ontwikkelingen voorgedaan als toegelicht in paragraaf 2.3.1. Dit betekent dat de ontwikkeling van eigenaar A inmiddels heeft plaatsgevonden en ook eigenaar B tot ontwikkeling is overgegaan en meer detailhandelsvoorzieningen heeft kunnen realiseren dan oorspronkelijk voorzien. Het bouw- en woonrijp maken is verder gevorderd en opnieuw zijn de kosten lager dan oorspronkelijk begroot. Voor het overige gelden geen nieuwe inzichten ten opzichte van de situatie in jaar 2.

3.3.2 Kosten

Onderstaande tabel presenteert de kosten in jaar 7 in vergelijking met de kosten in jaar 2.

Tabel B.2.31 Raming kosten jaar 7 in vergelijking met jaar 2

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK			
Kostensoort	Beschikking (jaar 2)	Tussentijdse afrekening (jaar 7)	Verschil
Inbrengwaarde: Grond en opstal	10.768.906	12.182.736	1.413.829
Inbrengwaarde: Sloopkosten	185.245	204.526	19.280
Inbrengwaarde: Saneren	1.343.704	1.496.565	152.861
Inbrengwaarde: Grondwerk	276.680	317.277	40.597
Inbrengwaarde	12.574.535	14.201.103	1.626.567
Onderzoek en milieukosten	156.633	159.612	2.980
Sloopkosten	79.391	87.654	8.263
Saneringskosten	238.172	262.961	24.789
Grondwerk	237.578	255.057	17.479
Bouwrijpmaken	1.303.031	1.235.918	-67.113
Woonrijpmaken	1.733.531	1.672.312	-61.219
Plankosten	979.325	1.107.322	127.997
Voorbereiding en toezicht	471.435	533.385	61.950
Nadeelcompensatie (planschade)	104.550	107.755	3.205
Bovenwijkse voorzieningen	630.375	695.957	65.582
Warmtenet	717.282	757.285	40.003
Rente	67.508	519.067	451.559
TOTAAL	19.293.347	21.595.389	2.302.042

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Voor het bepalen van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht is de plankostenplan ingevuld aan de hand van de actuele gegevens van De Munterij in jaar 7.
- In absolute zin zijn de kosten toegenomen.
- Dit wordt alleen veroorzaakt door de toegevoegde rentelasten van EUR 438.764 en indexering. Wordt van deze effecten geabstraheerd dan gelden lagere kosten door de in de casus opgenomen verder afgenomen kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

3.3.3 Opbrengsten

Ten opzichte van de situatie in jaar 2 geldt dat eigenaar B inmiddels ook bouwactiviteiten heeft verricht. Hij heeft meer m² detailhandel kunnen realiseren dan waarmee oorspronkelijk rekening was gehouden. Dit leidt tot onderstaande tabel met berekende grondopbrengsten per eigenaar (de grondopbrengsten per activiteit zijn, afgezien van indexering, ongewijzigd gebleven).

Tabel B.2.32 Programma en grondopbrengsten per eigenaar jaar 2

PROGRAMMA PER EIGENAAR - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	10			40	22	72
Appartement sociale koop	14					14
Appartement middenhuur	34			95		129
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	6				10	16
SUBTOTAAL WONINGBOUW	72	-	-	135	70	277
Kantoor (m ² BVO)			10.000			10.000
Detailhandel (m ² BVO)		9.000	-			9.000
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	9.000	10.000	-	-	19.000

Tabel B.2.33 Grondopbrengsten per eigenaar jaar 7

GRONDOPBRENGSTEN - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	168.129	-	-	643.281	354.984	1.166.394
Appartement sociale koop	266.765	-	-	-	-	266.765
Appartement middenhuur	1.143.279	-	-	3.055.586	-	4.198.865
Rijwoningen	672.517	-	-	-	3.065.771	3.738.288
Vrijstaande woningen	1.008.776	-	-	-	1.613.564	2.622.339
SUBTOTAAL WONINGBOUW	3.259.466	-	-	3.698.867	5.034.319	11.992.652
Kantoor	-	-	5.550.453	-	-	5.550.453
Detailhandel	-	10.189.632	-	-	-	10.189.632
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	-	10.189.632	5.550.453	-	-	15.740.085
TOTAAL	3.259.466	10.189.632	5.550.453	3.698.867	5.034.319	27.732.737

3.3.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De fasering van de kosten en opbrengsten en de gehanteerde parameters zijn niet aangepast. Dit betekent in gebied De Munterij in jaar 7 onderstaande contante kosten en opbrengsten.

Tabel B.2.34 Contante kosten jaar 7

RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING	
Kosten	Contante waarde
Inbrengwaarde: Grond en opstal	12.192.678
Inbrengwaarde: Sloopkosten	204.526
Inbrengwaarde: Saneren	1.496.565
Inbrengwaarde: Grondwerk	317.277
Inbrengwaarde	14.211.045
Onderzoek en milieukosten	159.612
Sloopkosten	87.654
Saneringskosten	262.961
Grondwerk	255.057
Bouwrijpmaken	1.235.918
Woonrijpmaken	1.677.075
Plankosten	1.107.322
Voorbereiding en toezicht	533.385
Nadeelcompensatie (planschade)	107.755
Bovenwijkse voorzieningen	695.957
Warmtenet	757.285
Rente	519.067
TOTAAL	21.610.095

Tabel B.2.35 Contante opbrengsten jaar 7

RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING	
Opbrengsten	Contante waarde
Appartement sociale huur	1.157.786
Appartement sociale koop	266.765
Appartement middenhuur	4.168.945
Rijwoningen	3.718.341
Vrijstaande woningen	2.611.841
Kantoor	5.550.453
Detailhandel	10.189.632
TOTAAL	27.663.763

3.3.5 Macro-aftopping

Naar aanleiding van voorgaande gegevens presenteert onderstaande tabel het resultaat van de macro-aftopping.

Tabel B.2.36 Macro-aftopping jaar 7

MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING	
Macro-aftopping	Contante waarde
Totaal inbrengwaarde	14.211.045
Totaal andere kosten	7.399.050
Bruto te verhalen kosten	21.610.095
	-
Totaal van overige opbrengsten	1.137.424
Netto te verhalen kosten	20.472.671
	-
Totale opbrengsten uitgften	27.663.763
Maximaal te verhalen kosten	20.472.671

Net als bij het omgevingsplan als in jaar 2 is de conclusie nog steeds dat alle kosten verhaald kunnen worden.

3.3.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar en tussentijdse afrekening

Via dezelfde route als bij het omgevingsplan en in jaar 2 presenteert onderstaande tabel de contante opbrengsten per activiteit en contante bijdrage per activiteit.

Tabel B.2.37 Kostenbijdragen per activiteit jaar 7

KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING					
Activiteit	Totale contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen / Aantal m ² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.157.786	72	16.080	11.900	per woning
Appartement sociale koop	266.765	14	19.055	14.101	per woning
Appartement middenhuur	4.168.945	129	32.317	23.917	per woning
Rijwoningen	3.718.341	46	80.834	59.821	per woning
Vrijstaande woningen	2.611.841	16	163.240	120.806	per woning
Kantoor	5.550.453	10.000	555	411	per m ² BVO
Detailhandel	10.189.632	9.000	1.132	838	per m ² BVO
TOTAAL	27.663.763				

Aan de hand van het nieuwe programma waarbij eigenaar B extra m² detailhandel heeft gerealiseerd, presenteert onderstaande tabel de berekende bruto bijdrage per eigenaar en de bijdrage zoals die in theorie bij het verlenen van de beschikking zou gelden (in theorie, omdat voor de eigenaren A en B de beschikking inmiddels verleend is).

Tabel B.2.38 Bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING						
Activiteit	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente	TOTAAL
Appartement sociale huur	119.003	-	-	476.013	261.807	856.824
Appartement sociale koop	197.421	-	-	-	-	197.421
Appartement middenhuur	813.165	-	-	2.272.078	-	3.085.243
Rijwoningen	478.569	-	-	-	2.273.203	2.751.772
Vrijstaande woningen	724.839	-	-	-	1.208.064	1.932.903
Kantoor	-	-	4.107.633	-	-	4.107.633
Detailhandel	-	7.540.875	-	-	-	7.540.875
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.332.996	7.540.875	4.107.633	2.748.091	3.743.075	20.472.671

Tabel B.2.39 (Theoretische) netto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7

KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING					
TUSSENTIJDSE AFREKENING	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	Eigenaar D	Gemeente
Bruto kostenverhaalsbijdrage	2.332.996	7.540.875	4.107.633	2.748.091	3.743.075
Inbrengwaarde grond en opstal uitgifbaar	1.442.214	1.069.999	1.194.716	3.574.787	1.200.573
Inbrengwaarde sloop	204.526	-	-	-	-
Inbrengwaarde saneren	613.577	-	882.988	-	-
Inbrengwaarde grondwerk	61.358	78.888	88.515	-	88.515
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgifbaar gebied	2.321.674	1.148.888	2.166.220	3.574.787	1.289.088
In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening)	11.322	6.391.987	1.941.414	-826.695	2.453.987
In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening / AO)	11.322	6.391.987	1.723.029	-826.695	2.453.987

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Als gevolg van de afgenomen kosten en de extra toerekening die aan eigenaar B (zie hierna) heeft plaatsgevonden geldt voor eigenaar A een lagere bijdrage dan opgenomen in de beschikking. Dit betekent dat indien eigenaar A in jaar 7 om een tussentijdse afrekening vraagt, een gemeentelijke betaling moet worden gedaan van EUR 134.477. Dit is het verschil tussen de bijdrage uit jaar 2 en jaar 7, inclusief 5 jaar rentetoevoeging en minus 5%. Onderstaande tabel presenteert de bijbehorende berekening.

Tabel B.2.40 Terugbetaling eigenaar A

TERUGBETALING - MET TIJDVAK - EIGENAAR A		
In rekening gebracht jaar 2	139.006	Prijspeil jaar 2
Herberekend bedrag in jaar 7	11.322	Prijspeil jaar 7
Vershil verschillende prijspeilen	127.683	
Herberekend bedrag op prijspeil jaar 2	10.255	contant gemaakt naar jaar 2
5% afwijking in rekening gebracht in jaar 2	6.950	5%
Maximale afwijking zonder terugbetaling	132.055	
Vershil zelfde prijspeil	121.800	
Terugbetaling inclusief rentevergoeding	134.477	vijf jaar rente toegevoegd

- Als ook eigenaar B in jaar 7 om een tussentijdse afrekening zou kunnen vragen, is het effect juist andersom. Doordat eigenaar B extra programma heeft kunnen realiseren, zou juist, ondanks de lagere kosten, een hogere bijdrage voor deze eigenaar gelden dan berekend in jaar 2. Een extra bijdrage kan bij een tussentijdse afrekening om wettelijke redenen echter niet in rekening worden gebracht. Dit risico berust bij de gemeente. Uiteraard zou die hogere bijdrage wel geïnd kunnen worden indien, voordat eigenaar B een beschikking verleend krijgt, een actualisatie zou zijn uitgevoerd waarin het extra te realiseren programma zou zijn opgenomen.

4 Vergelijkingen

4.1 Inleiding

Ter afronding van de gepresenteerde rekenvoorbeelden presenteert dit hoofdstuk nog een drietal rekenkundig interessante vergelijkingen. Zoals in de introductie van deze bijlage al toegelicht, zijn dit “slechts” rekenkundige vergelijkingen die volgen uit de casus en de toepassing van de wetsartikelen. Conclusies om te kiezen voor het model met of zonder tijdvak zijn hier niet aan te verbinden.

De vergelijkingen zijn alleen uitgevoerd voor enkele interessante onderwerpen. Bovendien zijn de vergelijkingen alleen uitgevoerd uitgaande van de cijfers als gepresenteerd bij vaststelling van het omgevingsplan. Er is geabstraheerd van de financiële bijdragen.

4.2 Kosten

Onderstaande tabel vergelijkt de aangehouden kosten in beide modellen.

Tabel B.3.1 Vergelijking kosten model met en zonder tijdvak

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - NOMINAAL		
Kostensoort	Rekenmodel met tijdvak	Rekenmodel zonder tijdvak
<i>Inbrengwaarde: Grond en opstal</i>	10.250.000	3.050.000
<i>Inbrengwaarde: Sloopkosten</i>	200.000	-
<i>Inbrengwaarde: Saneren</i>	1.350.000	-
<i>Inbrengwaarde: Grondwerk</i>	270.000	-
Inbrengwaarde	12.070.000	3.050.000
Onderzoek en milieukosten	150.000	150.000
Sloopkosten	50.000	50.000
Saneringskosten	150.000	150.000
Grondwerk	217.500	217.500
Bouwrijpmaken	1.305.000	1.305.000
Woonrijpmaken	1.595.000	1.595.000
Plankosten	936.034	844.698
Vorbereiding en toezicht	448.718	222.304
Nadeelcompensatie (planschade)	100.000	100.000
Bovenwijkse voorzieningen	600.000	600.000
Warmtenet	697.500	697.500
Rente	-	-
TOTAAL	18.319.752	8.982.002

In het model zonder tijdvak is hiermee het kostenplafond onderbouwd en in het model met tijdvak is dit dé kostenraming.

Wat direct opvalt is het verschil in totaal opgenomen kosten in beide modellen. Dit wordt veroorzaakt door het onderscheid in tabel A en B van bijlage IV Omgevingsbesluit. In het ene geval worden voor wat betreft de waarde van grond en opstal (B1) en voor de kosten voor grondwerk (B2), sloop (B3) en saneren (B4) alle kosten meegenomen, in het andere geval (zonder tijdvak) betreft het bij deze kostensoorten alleen de elementen voor zover die samenhangen met het openbaar gebied.

Daarnaast geldt een verschil in opgenomen plankosten als gevolg van de toepassing van hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling met bijbehorende verschillende Excelmodellen voor het model met of zonder tijdvak.

4.3 Financiële resultaten per eigenaar en voor gemeente als publiekrechtelijke instantie

Onderstaande tabel zet de resultaten als gepresenteerd in de tabellen B.1.16 en B.2.9 (de voorlopige resultaten per eigenaar op het moment van opname van de regels in het omgevingsplan) naast elkaar. Er is hier, ten behoeve van een zuivere vergelijking, geen rekening gehouden met de anterieure overeenkomst van eigenaar C.

Tabel B.3.2 Vergelijking financiële resultaten per eigenaar model met en zonder tijdvak

RESULTATEN PER EIGENAAR - OMGEVINGSPLAN			
	Resultaten - Met tijdvak	Resultaten - Zonder tijdvak	Vershil
Eigenaar A	854.001	-	854.001
Eigenaar B	1.828.988	4.116.293	-2.287.305
Eigenaar C	1.120.813	1.197.993	-77.179
Eigenaar D	724.630	-	724.630
Gemeente	995.599	1.696.804	-701.206
TOTAAL	5.524.030	7.011.090	-1.487.059

Hierbij zijn onderstaande opmerkingen van belang:

- Te zien is dat het resultaat per eigenaar verschilt in het model met en zonder tijdvak. De keuze daartussen heeft dus effect op het resultaat per eigenaar. Waar in het model met tijdvak ook alle kosten van het uitgeefbaar gebied per eigenaar worden opgenomen aan de kostenkant gebeurt dit in het model zonder tijdvak niet. Vervolgens worden in het model met tijdvak al die kosten verdeeld over de verschillende eigenaren, waar deze kosten in het model zonder tijdvak voor de individuele eigenaar blijven. Zo komt het dat onder andere eigenaar A in het model met tijdvak een positief resultaat heeft van EUR 854.001 terwijl in het model zonder tijdvak een resultaat van EUR 0 ontstaat. Dit komt doordat in het model met tijdvak de kosten voor de relatief hoge waarde van grond en opstal op die kavel en bijvoorbeeld ook de kosten voor het saneren van die kavel over alle eigenaren worden verdeeld terwijl die in het model zonder tijdvak voor rekening van eigenaar A zelf blijven. Een negatief resultaat ontstaat daarbij echter niet voor eigenaar A. Dit is het gevolg van de waardevermeerderingstoets die dat in dit geval belet.
- Te zien is dat het resultaat voor de gezamenlijke eigenaren (inclusief de gemeente zelf als private eigenaar) in het model met tijdvak EUR 1.487.059 slechter is dan in het model zonder tijdvak. De tegenhanger hiervan zou moeten zijn dat de gemeente als publiekrechtelijke instantie dit verschil in tegenovergestelde zin ervaart. Het betreft communicerende vaten. Om die reden presenteren onderstaande tabellen het resultaat voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie.

Tabel B.3.3 Resultaat gemeente als publiekrechtelijke instantie

RESULTAAT GEMEENTE - OMGEVINGSPLAN		
Opbrengsten	MET TIJDVAK	ZONDER TIJDVAK
Kostenbijdrage Eigenaar A	153.927	1.007.928
Kostenbijdrage Eigenaar B	4.983.870	2.696.565
Kostenbijdrage Eigenaar C	1.729.648	1.652.469
Kostenbijdrage Eigenaar D	-648.142	76.488
Kostenbijdrage Gemeente	2.242.790	1.541.584
Totaal	8.462.094	6.975.035
Kosten		
Onderzoek en milieukosten	151.476	151.476
Sloopkosten openbaar gebied	50.245	50.245
Saneringskosten openbaar gebied	150.736	150.736
Grondwerk openbaar gebied	219.308	219.308
Bouwrijp maken openbaar gebied	1.318.089	1.318.089
Woonrijp maken openbaar gebied	1.642.594	1.642.594
Plankosten	936.034	844.698
Voorbereiding en toezicht	448.718	222.304
Planschade	101.232	101.232
Bovenwijkse voorzieningen	616.361	616.361
Warmtenet	706.578	706.578
Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde	3.120.722	3.120.722
Totaal	9.462.094	9.144.343
Rijksbijdrage	1.000.000	1.000.000
Saldo	-0	-1.169.309

Hierbij zijn onderstaande opmerkingen van belang:

- Als opbrengst in bovenstaande opstelling gelden uiteraard de bijdragen van de verschillende eigenaren. Daarmee moet de gemeente haar kosten dekken. Als gevolg van de waardevermeerderingstoetsen kan de gemeente in het model zonder tijdvak “maar” EUR 6.975.035 aan kosten verhalen waar dat in het model met tijdvak een bedrag van EUR 8.462.094 is.
- Te zien is dat de gemeente in het model met tijdvak precies alle kosten verhaalt bij de verschillende eigenaren (waaronder bij de gemeente als private eigenaar zelf). Daarmee sluit het gemeentelijk resultaat in dat model precies op EUR 0.
- Doordat de gemeente minder kosten kan verhalen in het model zonder tijdvak ontstaat in dat model een onrendabel deel dat voor rekening van de gemeente komt. Dit is een bedrag van EUR 1.169.309
- In het voorgaande is als totaal verschil in resultaat voor alle eigenaren gezamenlijk een bedrag van EUR 1.487.059 benoemd. De reden dat dit niet exact gelijk is aan het hiervoor genoemde bedrag van EUR 1.169.309 wordt veroorzaakt door de afwijking in hoogte van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht die in beide modellen als resultaat van de plankostenscan is opgevoerd. Het verschil daarin is precies gelijk aan het verschil tussen de bedragen van EUR 1.487.059 en EUR 1.169.309

4.4 Resultaat voor gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van 75/90-scenario

In paragraaf 2.1.5 is ten behoeve van het bepalen van het maximum bedrag per activiteit in het model zonder tijdvak een scenario ingericht waarbij dit maximum is berekend op basis van een scenario waarbij “slechts” 75% van de geboden bouw mogelijkheden wordt benut. De kosten zijn daarbij met 10% naar beneden bijgesteld. Dit leidt tot een hoger berekend maximum bedrag per activiteit dan in het 100/100-scenario. Stel nu dat deze hogere bedragen in rekening worden gebracht in het model zonder tijdvak bij de eigenaren A (die al direct initiatieven had) en C (waarvan bekend was dat die op termijn ook wilde ontwikkelen) en stel bovendien dat de ontwikkeling daarna stopt

zowel in het model met als zonder tijdvak. Het is dan interessant om te zien wat dit betekent voor het gemeentelijk resultaat als publiekrechtelijke instantie. Ten behoeve van een zuivere vergelijking gelden enkele versimpelingen en uitgangspunten. Deze zijn:

- De berekeningen zijn ook nu weer uitgevoerd op basis van de situatie dat de financiële resultaten worden berekend uitgaande van de situatie bij opname van de regels in het omgevingsplan.
- Alleen de eigenaren A en C zijn dus overgegaan tot ontwikkeling van hun eigendommen.
- Dit betekent dat de programma's op die eigendommen (A en C) worden gerealiseerd uitgaande van onderstaande, eerder gepresenteerde, tabel:

Tabel B.3.4 Programma De Munterij

	A	B	C	D Gemeente	TOTAAL
Appartementen sociale huur	10			40 22	72
Appartementen sociale koop	14				14
Appartementen middenhuur	40			95	135
Rijwoningen	8			38	46
Vrijstaande woningen	8			10	18
Kantoor			10.000		10.000
Detailhandel		8.000			8.000
TOTAAL	80	8.000	10.000	135 70	

- Voor het model met tijdvak gelden de oorspronkelijk berekende bijdragen per eigenaar als berekend bij opname van de regels in het omgevingsplan. In het model zonder tijdvak wordt uitgegaan van de berekende maximale bijdragen per activiteit op basis van het 75/90-scenario.
- De aanname is dus dat de bouwactiviteiten op de kavels van eigenaren A en C worden gerealiseerd. Hiermee is 35% van de totale grondopbrengsten gerealiseerd. De gemeente heeft tot dan 60% van de kosten gerealiseerd (aanname).

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van voorgaande situatie. Dit is gepresenteerd zowel in het model met als zonder tijdvak.

Tabel B.3.5 Resultaat gemeente als publiekrechtelijke instantie

RESULTAAT GEMEENTE - OMGEVINGSPLAN 75/90		
Opbrengsten	MET TIJDVAK	ZONDER TIJDVAK
Kostenbijdrage Eigenaar A	153.927	1.007.928
Kostenbijdrage Eigenaar C	1.729.648	1.969.391
Totaal	1.883.576	2.977.319
Kosten		
Kosten 60% gerealiseerd	3.804.823	3.614.173
Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde - Eigenaar A	354.305	354.305
Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde - Eigenaar C	-	-
Totaal	4.159.128	3.968.478
Rijksbijdrage	1.000.000	1.000.000
Saldo	-1.275.553	8.841

De volgende opmerkingen zijn van belang:

- Nu de ontwikkeling van het project na realisatie van de bouwactiviteiten op de kavels van eigenaren A en C stopt terwijl al wel kosten zijn gemaakt waaraan ook de eigenaren B, D en de gemeente zouden moeten hebben bijdragen, mist de gemeente in het model met tijdvak nu een gedeelte kostenverhaal ten opzichte van het model zonder tijdvak, waar, ter bepaling van het maximum bedrag per activiteit, al was ingecalculeerd dat een gedeelte van de bouwmogelijkheden wellicht niet benut zou worden. De gemeentelijke financiële risico's zijn daarmee meer beperkt en dit is terug te zien in het resultaat van de gemeente als

publiekrechtelijke instantie dat nu, in tegenstelling tot de conclusie in paragraaf 4.2, juist in het model zonder tijdvak in financiële zin beter is.

- Let op: Bij de vergelijking tussen het resultaat voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie tussen de tabellen B.3.5 en B.3.3 moet telkens worden bedacht dat er in tabel B.3.3 vanuit is gegaan dat het volledig programma in beide modellen (met en zonder tijdvak) gerealiseerd wordt terwijl er in tabel B.3.5 vanuit is gegaan dat “slechts” 35% van de opbrengsten/het programma is gerealiseerd en 60% van de kosten. In beide gevallen is er een uitkomst voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie, maar op basis van geheel verschillende uitgangspunten voor wat betreft de stand van zaken van de ontwikkeling.
- In het model zonder tijdvak ontstaat er dus voor de gemeente een positief resultaat van EUR 8.841. De gemeente hoeft dit bedrag niet terug te betalen bij een tussentijdse afrekening omdat dit bedrag nog binnen de 5% norm valt.
- Tot slot, bij het berekenen van de gemeentelijke kosten (60%) gaat het alleen om de échte kosten van de gemeente. Daarbij is dus geen rekening gehouden met de post “verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde”. De kosten daarvan zijn in tabel B.3.5 apart inzichtelijk gemaakt.

5 Jaarschijvenoverzichten

Projectnaam Handreiking Kostenverhaal - Integraal omgevingsplan
Projectomschrijving Casus handreiking Kostenverhaal

Jaarschijven													
Kasstroom grondexploitatie													
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	01-01-2030	01-01-2031
Verwerving	€ 10.250.000	€ 10.250.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.166.667	€ 416.667	€ 1.416.667	€ 1.416.667	€ 1.416.667	€ 3.416.667	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 150.000	€ 150.000	€ 0	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 250.000	€ 250.000	€ 0	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 0	€ 375.000	€ 375.000	€ 750.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 487.500	€ 487.500	€ 0	€ 131.250	€ 131.250	€ 112.500	€ 112.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 1.305.000	€ 1.305.000	€ 0	€ 427.500	€ 427.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 1.595.000	€ 1.595.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375
Plankosten	€ 936.034	€ 0	€ 936.034	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 448.718	€ 0	€ 448.718	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 600.000	€ 600.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 697.500	€ 697.500	€ 0	€ 120.000	€ 120.000	€ 152.500	€ 152.500	€ 152.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 18.319.752	€ 16.935.000	€ 1.384.752	€ 1.236.250	€ 1.236.250	€ 3.551.042	€ 1.051.042	€ 2.101.042	€ 1.928.542	€ 1.816.042	€ 3.616.042	€ 199.375	€ 199.375
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	01-01-2030	01-01-2031
Woningbouw	€ 11.518.000	€ 11.518.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.694.000	€ 1.694.000	€ 0	€ 0	€ 1.560.000	€ 3.285.000	€ 3.285.000	€ 0
Kantoren	€ 5.000.000	€ 5.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 8.000.000	€ 8.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 1.000.000	€ 0	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 25.518.000	€ 24.518.000	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 1.694.000	€ 5.694.000	€ 4.000.000	€ 2.500.000	€ 4.060.000	€ 3.285.000	€ 3.285.000	€ 0

Projectnaam Handreiking Kostenverhaal - Organisch omgevingsplan
 Projectomschrijving Casus handreiking Kostenverhaal

Jaarschijven													
Kasstroom grondexploitatie													
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	01-01-2030	01-01-2031
Verwerving	€ 3.050.000	€ 3.050.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 766.667	€ 416.667	€ 616.667	€ 416.667	€ 416.667	€ 416.667	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 150.000	€ 150.000	€ 0	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 25.000	€ 25.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 150.000	€ 150.000	€ 0	€ 75.000	€ 75.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 217.500	€ 217.500	€ 0	€ 71.250	€ 71.250	€ 37.500	€ 37.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 1.305.000	€ 1.305.000	€ 0	€ 427.500	€ 427.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 1.595.000	€ 1.595.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375	€ 199.375
Plankosten	€ 844.698	€ 0	€ 844.698	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 222.304	€ 0	€ 222.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 600.000	€ 600.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 697.500	€ 697.500	€ 0	€ 120.000	€ 120.000	€ 152.500	€ 152.500	€ 152.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 8.982.002	€ 7.915.000	€ 1.067.002	€ 776.250	€ 776.250	€ 1.326.042	€ 976.042	€ 1.301.042	€ 928.542	€ 816.042	€ 616.042	€ 199.375	€ 199.375
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	01-01-2030	01-01-2031
Woningbouw	€ 11.518.000	€ 11.518.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.694.000	€ 1.694.000	€ 0	€ 0	€ 1.560.000	€ 3.285.000	€ 3.285.000	€ 0
Kantoren	€ 5.000.000	€ 5.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 8.000.000	€ 8.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 1.000.000	€ 0	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 25.518.000	€ 24.518.000	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 1.694.000	€ 5.694.000	€ 4.000.000	€ 2.500.000	€ 4.060.000	€ 3.285.000	€ 3.285.000	€ 0

Colofon

De Bijlage Rekenvoorbeelden bij de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet is ontwikkeld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Auteur

Michiel de Haan, Evert Jan van Baardewijk, Remco den Boeft, Erik Linssen

Vormgeving

Xerox/Osage

mei 2022

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

